

Comentários do Gestor

Em dezembro de 2018, o fundo distribuiu R\$ 0,83 por cota. Esse valor é igual ao distribuído no mês anterior e no mesmo mês do ano anterior. Isso ocorreu porque o resultado do Fundo continua abaixo do valor mínimo garantido pela General Shopping na constituição do Fundo. Essa garantia de rentabilidade vai até abril de 2019, 48 meses após a inauguração do Parque Shopping Maia. Corresponde a 10,0% a.a., considerando o valor inicial da cota (R\$ 100,00). A partir de maio de 2019, os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento dos resultados referentes à participação do Fundo nos imóveis que constituem seu patrimônio. Receberão os rendimentos em 15/01/2019 os cotistas com posição em 28/12/2018. No dia 21/dez, foram realizadas as AGOs para aprovação de contas dos dois imóveis pertencentes ao Fundo.

Características Gerais

O Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas cotas. Com a oferta primária de suas cotas em 20 de junho de 2013, o Fundo captou R\$259.150.000,00. No dia 28 de junho de 2013, conforme sua estratégia de investimento, o Fundo adquiriu uma fração correspondente a 36,5% do Shopping Bonsucesso através da aplicação de R\$78.949.500,00 e 36,5% do Parque Shopping Maia através da aplicação de R\$167.024.000,00.

Patrimônio

Localizado no município de Guarulhos, estado do São Paulo, o Shopping Bonsucesso foi inaugurado em 4 de maio de 2006. O shopping possui área bruta locável (“ABL”) de 24.293 m2 com 160 lojas, sendo 8 âncoras, 6 salas de cinema, 10 megalojas, 24 lojas de alimentação e 118 lojas satélites. Finalmente, o imóvel possui 649 vagas demarcadas. O Parque Shopping Maia também está localizado no município de Guarulhos, estado de São Paulo, e foi inaugurado em 16 de abril de 2015. O shopping possui 200 lojas totalizando 31.711 m² de ABL e 1.600 vagas de estacionamento.

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013								1,04	0,83	0,83	0,83	0,83	5,21
2014	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00
2015	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00
2016	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00
2017	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00
2018	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00

FONTE: ECONOMÁTICA

Distribuição de Rendimentos (% do valor de mercado da cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013								1,1%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	5,2%
2014	0,9%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	13,3%
2015	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,3%	1,4%	15,8%
2016	1,4%	1,4%	1,3%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	15,4%
2017	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	10,8%
2018	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	14,2%

FONTE: ECONOMÁTICA

Valor de Mercado da Cota (R\$)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013								97,28	103,00	100,00	100,00	99,95	99,95
2014	89,92	77,01	77,00	85,00	80,05	83,98	79,50	81,70	82,96	81,67	74,52	75,07	75,07
2015	75,30	75,20	73,55	74,00	73,75	72,50	70,17	65,00	61,57	62,00	60,00	63,49	63,49
2016	57,50	57,50	66,49	66,98	69,49	66,50	63,99	63,57	64,90	65,50	65,00	65,00	65,00
2017	70,00	70,66	70,15	67,00	67,66	77,50	80,39	80,59	83,92	90,79	92,50	92,36	92,36
2018	95,50	95,97	97,70	97,07	75,00	69,00	70,48	68,25	67,50	69,15	70,29	70,40	70,40

FONTE: ECONOMÁTICA

Varição da Cota (%)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,9%	-2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
2014	-10,0%	-14,4%	0,0%	10,4%	-5,8%	4,9%	-5,3%	2,8%	1,5%	-1,6%	-8,8%	0,7%	-24,9%
2015	0,3%	-0,1%	-2,2%	0,6%	-0,3%	-1,7%	-3,2%	-7,4%	-5,3%	0,7%	-3,2%	5,8%	-15,4%
2016	-9,4%	0,0%	15,6%	0,7%	3,7%	-4,3%	-3,8%	-0,7%	2,1%	0,9%	-0,8%	0,0%	2,4%
2017	7,7%	0,9%	-0,7%	-4,5%	1,0%	14,5%	3,7%	0,2%	4,1%	8,2%	1,9%	-0,2%	42,1%
2018	3,4%	0,5%	1,8%	-0,6%	-22,7%	-8,0%	2,1%	-3,2%	-1,1%	2,4%	1,6%	0,2%	-23,8%

FONTE: ECONOMÁTICA

Rentabilidade

	Mês	Ano	12 meses
FIGS11 (cota)	0,2%	-23,8%	-23,8%
FIGS11 (rendimentos)	1,2%	14,2%	14,2%
FIGS11 (cota + rendimentos)	1,3%	-17,0%	-17,0%
IFIX	2,2%	5,6%	5,6%
CDI	0,5%	6,4%	6,4%
Ibovespa (líquido de IR 15%)	-1,8%	12,8%	12,8%

FONTE: ECONOMÁTICA

Valor de Mercado e Valor Patrimonial

	dez/18	jun/18	dez/17
Valor de Mercado da Cota (R\$)	70,40	69,00	92,36
Valor de Mercado do Fundo (R\$ milhões)	182,4	178,8	239,4
Valor de Mercado do Fundo (% do valor patrimonial)	75%	74%	105%
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	93,75	93,41	88,03
Valor Patrimonial do Fundo (R\$ milhões)	242,9	242,1	228,1
Valor Patrimonial Médio 12 Meses do Fundo (R\$ milhões)	240,3	233,0	228,8

FONTE: ECONOMÁTICA

Liquidez

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	11,1	174,4	174,4
Volume Negociado (milhares de cotas)	162	2.241	2.241
Giro (% das cotas negociadas)	6%	86%	86%

FONTE: ECONOMÁTICA

Informações do Fundo

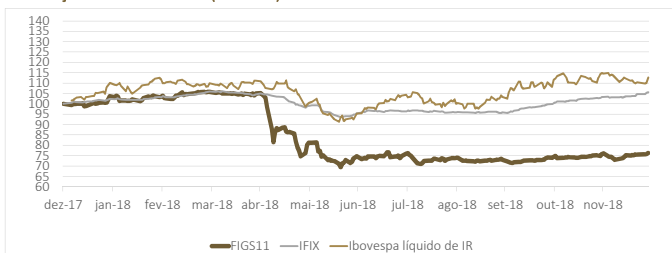
Data de Início	Em dezembro de 2018, o fundo distribuiu R\$
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
ticker	FIGS11
Quantidade de Cotas	2.591.500

FONTE: ECONOMÁTICA

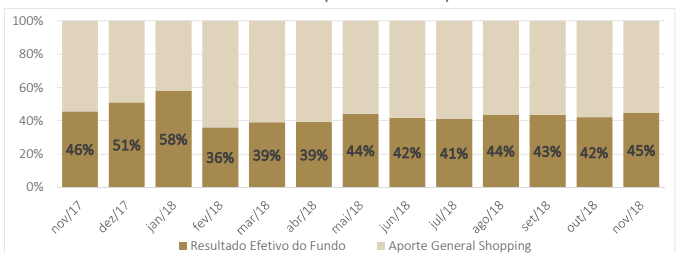
Características do Fundo

Aplicação	Fechado
Resgate	Fechado
Taxa de Administração	0,20% a.a. incidente sobre o PL do Fundo (mínimo mensal de R\$ 25.000)
Taxa de Gestão	0,05% a.a. incidente sobre o PL do Fundo (mínimo mensal de R\$ 15.000)
Taxa de Performance	Não há
Público Alvo	Investidores em geral
Classificação	Investimento imobiliário
Administrador	SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.
Gestor	Solis Investimentos LTDA
Auditor	Grant Thornton Auditores Independentes
Tributação	Legislação de Fundo Imobiliário

Valorização da Cota 12 meses (base 100)



Resultado Efetivo do Fundo x Renda Garantida (últimos 12 meses)



Informações Financeiras dos Imóveis

	nov/18	out/18	set/18	nov/17	MoM**	YoY***	Ano	12 meses	YoY***	12 meses anterior
Receita Bruta dos Imóveis (R\$)	3.404.450	3.199.777	3.254.717	3.257.496	6,4%	4,5%	37.802.939	41.446.266	2%	40.724.550
Aluguel Mínimo (% da Receita Bruta)	74%	79%	78%	72%	-5%	1%	75%	74%	0%	74%
Estacionamento (% da Receita Bruta)	22%	20%	22%	22%	0%	0%	22%	22%	0%	22%
Outras Receitas e Descontos (% da Receita Bruta)	4%	0%	0%	5%	4%	-1%	3%	3%	0%	3%
Inadimplência Líquida Mensal (% da Receita Bruta)*	-2%	-1%	-3%	0%	-1%	-2%	-4%	-4%	0%	-3%
Receita Líquida dos Imóveis (R\$)	3.326.768	3.174.251	3.167.018	3.262.847	4,8%	2,0%	36.247.692	39.888.738	1%	39.397.125
Despesas dos Imóveis (% da Receita Líquida)	-17%	-13%	-15%	-13%	-4%	-4%	-18%	-17%	2%	-20%
Resultado dos Imóveis (R\$)	2.779.722	2.780.415	2.703.382	2.850.989	0,0%	-2,5%	30.116.763	33.290.143	4%	31.944.435
Vacância (% do total da ABL)****	11,6%	11,6%	10,4%	12,0%	-	-	-	-	-	-
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (R\$)	1.013.414	1.014.076	982.470	1.045.095	-0,1%	-3,0%	10.970.283	12.131.881	5%	11.593.618
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (% do Resultado dos Imóveis)	36,5%	36,5%	36,5%	36,5%	0%	0%	36,5%	36,5%	0%	36,5%

Informações Financeiras do Fundo

	nov/18	out/18	set/18	nov/17	MoM**	YoY***	Ano	12 meses	YoY***	12 meses anterior
Despesas do Fundo (R\$)	-50.877	-104.727	-43.411	-58.646	-51,4%	-13,2%	-739.996	-798.277	-9%	-879.380
Despesas do Fundo (% da Receita Imobiliária do Fundo)	-5%	-10%	-4%	-6%	5%	1%	-7%	-7%	1%	-8%
RESULTADO LÍQUIDO DO FUNDO (R\$)	962.537	909.349	939.060	986.449	5,8%	-2,4%	10.230.287	11.333.604	6%	10.714.238
RESULTADO LÍQUIDO DO FUNDO (% da Renda Garantida)	45%	42%	43%	46%	2%	-1%	43%	44%	2%	41%
Rendimentos Distribuídos (R\$) (RENDA GARANTIDA)	2.159.579	2.159.579	2.159.579	2.159.578	0,0%	0,0%	23.755.368	25.914.946	0%	25.914.936

*atrasos de mais de 30 dias nos aluguéis menos recuperação de atrasos de meses anteriores

**variação dos números com relação ao mês anterior

***variação dos números com relação ao mesmo período do ano anterior

****dados públicos retirados do relatório trimestral do fundo

Este relatório foi elaborado pela Solis Investimentos LTDA. (“Solis”), sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Solis não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento. Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor do fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento.

