

Comentários do Gestor

Em fevereiro de 2019, 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 18/03/2019 os cotistas com posição em 28/02/2019. No dia 18, foi realizada AGE para substituição da Administradora do Fundo. Não houve quorum. No dia 28/fev, a Administradora comunicou Fato Relevante ao mercado sobre a efetivação da renúncia da Gestora. A Administradora convocará nova AGE para escolha da nova Administradora.

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, 12 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	Feb	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013							1,04	0,83	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
2019	0,83	0,83											1,67

FONTE: ECONOMATICA

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

	Jan	Feb	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013							1,1%	0,8%	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%	1,2%	1,3%	1,4%	1,3%	1,4%	1,3%	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%	1,0%	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%
2019	1,4%	1,4%											2,7%

FONTE: ECONOMATICA

Valor de Mercado da Cota (R\$)

	Jan	Feb	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013							97,28	103,00	100,00	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
2019	60,00	61,61											61,61

FONTE: ECONOMATICA

Varição da Cota (%)

	Jan	Feb	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%
2019	-14,8%	2,7%											-12,5%

FONTE: ECONOMATICA

Rentabilidade

	Mês	Ano	12 meses
FIGS11 (cota)	2,7%	-12,5%	-35,8%
FIGS11 (rendimentos)	1,4%	2,7%	16,2%
FIGS11 (cota + rendimentos)	4,0%	-11,6%	-39,5%
IFIX	1,0%	3,5%	5,3%
CDI	0,5%	1,1%	6,4%
Ibovespa (líquido de IR 15%)	-1,9%	7,4%	10,2%

FONTE: ECONOMATICA

Valor de Mercado e Valor Patrimonial

	fev/19	ago/18	fev/18
Valor de Mercado da Cota (R\$)	61,61	68,25	95,97
Valor de Mercado do Fundo (R\$ milhões)	159,7	176,9	248,7
Valor de Mercado do Fundo (% do valor patrimonial)	64%	73%	109%
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	95,72	93,69	88,28
Valor Patrimonial do Fundo (R\$ milhões)	248,1	242,8	228,8
Valor Patrimonial Médio 12 Meses do Fundo (R\$ milhões)	243,5	235,4	228,3

FONTE: ECONOMATICA

Liquidez

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	19,6	19,6	175,9
Volume Negociado (milhares de cotas)	228	537	2.460
Giro (% das cotas negociadas)	9%	21%	95%

FONTE: ECONOMATICA

Características do Fundo

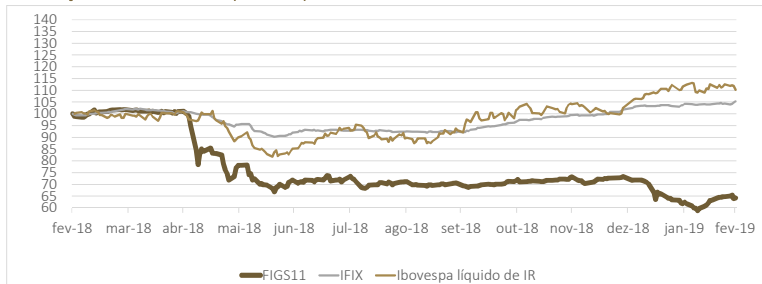
Aplicação	Fechado
Resgate	Fechado
Taxa de Administração	0,20% a.a. incidente sobre o PL do Fundo (mínimo mensal de R\$ 25.000)
Taxa de Gestão	0,05% a.a. incidente sobre o PL do Fundo (mínimo mensal de R\$ 15.000)
Taxa de Performance	Não há
Público Alvo	Investidores em geral
Classificação	Investimento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

Informações do Fundo

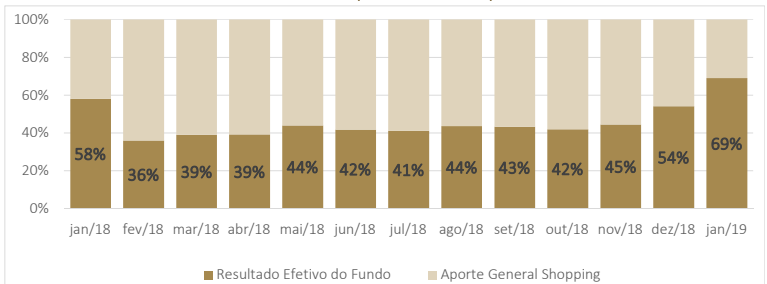
Data de Início	26/06/2013
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Ticker	FIGS11
Quantidade de Cotas	2.591.500

FONTE: ECONOMATICA

Valorização da Cota 12 meses (base 100)



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



Informações Financeiras dos Imóveis

	jan/19	dez/18	nov/18	jan/18	MoM**	YoY***	Ano	12 meses	YoY***	12 meses ano anterior
Receita Bruta dos Imóveis (R\$)	5.589.995	3.786.668	3.404.450	5.060.565	47,6%	10,5%	5.589.995	42.119.037	2%	41.110.974
Aluguel Mínimo (% da Receita Bruta)	75%	67%	74%	75%	8%	-1%	75%	74%	1%	73%
Estacionamento (% da Receita Bruta)	17%	27%	22%	17%	-10%	0%	17%	22%	0%	22%
Outras Receitas e Descontos (% da Receita Bruta)	8%	5%	4%	8%	3%	1%	8%	3%	-1%	4%
Inadimplência Líquida Mensal (% da Receita Bruta)*	-5%	7%	-2%	-13%	-12%	8%	-5%	-2%	2%	-4%
Receita Líquida dos Imóveis (R\$)	5.289.217	4.047.429	3.326.768	4.399.883	30,7%	20,2%	5.289.217	41.184.455	4%	39.535.138
Despesas dos Imóveis (% da Receita Líquida)	-18%	-16%	-17%	-15%	-2%	-3%	-18%	-18%	1%	-19%
Resultado dos Imóveis (R\$)	4.402.595	3.443.252	2.779.722	3.793.858	27,9%	16,0%	4.402.595	34.168.752	5%	32.408.602
Vacância (% do total da ABL)****	11,5%	11,6%	11,6%	11,7%	-	-	-	-	-	-
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (R\$)	1.583.598	1.260.809	1.013.414	1.366.385	25,6%	15,9%	1.583.598	12.448.304	6%	11.794.392
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

	jan/19	dez/18	nov/18	jan/18	MoM**	YoY***	Ano	12 meses	YoY***	12 meses ano anterior
Despesas do Fundo (R\$)	-90.908	-89.189	-50.877	-111.036	-1,9%	-18,1%	-90.908	-809.056	-10%	-895.943
Despesas do Fundo (% da Receita Imobiliária do Fundo)	-6%	-7%	-5%	-8%	1%	2%	-6%	-6%	1%	-8%
RESULTADO LÍQUIDO DO FUNDO (R\$)	1.492.690	1.171.620	962.537	1.255.349	27,4%	18,9%	1.492.690	11.639.248	7%	10.898.449
RESULTADO LÍQUIDO DO FUNDO (% da Renda Garantida)	69%	54%	45%	58%	15%	11%	69%	45%	3%	42%
Rendimentos Distribuídos (R\$) (RENDA GARANTIDA)	2.159.579	2.159.579	2.159.579	2.159.578	0,0%	0,0%	2.159.579	25.914.948	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.

