

# Demonstrações Financeiras

## Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII

CNPJ: 17.590.518/0001-25 – Administrado pela SOCOPA  
Sociedade Corretora Paulista S.A. – CNPJ 62.285.390/0001-40

---

Em 31 de dezembro de 2018  
Com Relatório dos Auditores Independentes

Toda nova **conquista** começa com um **próximo passo**.

---

**Blumenau, SC**

Rua Itapiranga, Nº 233, Sala 17  
CEP 89036-230 Tel: +55 (47) 3288.1979

**Curitiba, PR**

Rua Pasteur, Nº 463, 13º Andar  
CEP 80250-104 Tel: +55 (41) 2101.1690

**São Paulo, SP**

Av. Brigadeiro Faria Lima, Nº 3144  
CEP 01451-001 Tel: +55 (11) 3568.2868

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**General Shopping Ativo e Renda - FII**

CNPJ: 17.590.518/0001-25 - Administrado pela SOCOPA -  
Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ 62.285.390/0001-40

## **Demonstrações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2018

---

### Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3-9
Balanço Patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método indireto	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14-28

# Relatório dos **Audidores Independentes** sobre as **Demonstrações Financeiras**

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 2018 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, 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 2018 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

## Base para opinião

---

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 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. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e também os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

- **Prêmio de locação a receber**

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Propriedades para Investimento, onde uma das formas de remuneração do investimento é o prêmio de aluguel a receber, conforme descrito na nota explicativa nº 5. O risco mais significativo é da mensuração do valor e eventual inadimplência destes ativos.

### Como conduzimos o PAA 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.

## Resultado dos procedimentos de auditoria executados

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

- **Valor justo das propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

## Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

## Resultado dos procedimentos de auditoria executados

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 financeiras tomadas em conjunto.

## Ênfase

---

### Prêmio de locação a receber

Chamamos atenção para o encerramento do período de pagamento do prêmio de locação, o qual, conforme descrito na nota explicativa nº 5, garante uma rentabilidade de 10% a.a. quando o resultado do Fundo fica abaixo do valor mínimo garantido. Essa

garantia de rentabilidade vai até abril de 2019, 48 meses após a inauguração do Parque Shopping Maia. 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, conseqüentemente, haverá variações na rentabilidade e distribuição de dividendos aos cotistas. Nossa opinião não contém modificações em relação a este assunto.

## Outros assuntos

---

### Auditoria de valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, com relatório de auditoria emitido em 29 de março de 2018, com a seguinte 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. Inspecionamos 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. Subseqüentemente 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”*.

## Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

---

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

Blumenau-SC, 26 de março de 2019.



**Next Auditores Independentes**

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2018	% sobre o patrimônio líquido	2017	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>		<b>3.203</b>	<b>1,30</b>	<b>2.976</b>	<b>1,30</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.062	0,43	1.161	0,51
Prêmios de locação a receber	5	2.141	0,87	1.815	0,79
<b>Ativo não circulante</b>		<b>246.521</b>	<b>99,60</b>	<b>227.541</b>	<b>99,64</b>
<b>Investimento</b>		<b>246.521</b>	<b>99,60</b>	<b>227.541</b>	<b>99,64</b>
<b>Propriedades para investimento</b>		<b>246.521</b>	<b>99,60</b>	<b>227.541</b>	<b>99,64</b>
Imóveis acabados	6	246.521	99,60	227.541	99,64
<b>Total do ativo</b>		<b>249.724</b>	<b>100,90</b>	<b>230.517</b>	<b>100,94</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Passivo circulante</b>		<b>2.223</b>	<b>0,90</b>	<b>2.156</b>	<b>0,93</b>
Taxa de administração		32	0,01	27	0,01
Taxa de gestão		15	0,01	16	-
Rendimentos a distribuir		2.159	0,87	2.098	0,92
Demais valores a pagar		17	0,01	15	-
<b>Patrimônio líquido</b>	8	<b>247.501</b>	<b>100,00</b>	<b>228.361</b>	<b>100,01</b>
Cotas subscritas e integralizadas		248.312	100,33	248.312	108,74
Rendimentos distribuídos		(101.500)	(41,01)	(77.745)	(34,04)
Lucros acumulados		100.689	40,68	57.794	25,31
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>249.724</b>	<b>100,90</b>	<b>230.517</b>	<b>100,94</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Composição do resultado do exercício</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>43.885</b>	<b>23.490</b>
Valorização/(Desvalorização) em propriedades para investimento	6	18.980	(3.577)
Receitas de aluguéis		10.656	9
Receitas com prêmios de locação		14.249	27.058
<b>Rendas de aplicação interfinanceira de liquidez</b>	4	<b>51</b>	<b>81</b>
Letra Financeira do Tesouro		20	4
Letra do Tesouro Nacional		10	14
Notas do Tesouro Nacional		21	63
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(1.041)</b>	<b>(811)</b>
Remuneração da instituição administradora	13	(378)	(350)
Remuneração da instituição gestora	13	(179)	(163)
Remuneração da instituição custodiante	13	(29)	(128)
Despesas com auditoria		(50)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(49)	(38)
Consultoria		(35)	-
Serviços de avaliação		(72)	-
Taxa de fiscalização CVM		(43)	(35)
Outras despesas		(206)	(97)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>42.895</b>	<b>22.760</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		248.312	(51.830)	35.034	231.516
Lucro do exercício		-	-	22.760	22.760
Distribuição de rendimentos	10	-	(25.915)	-	(25.915)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>248.312</b>	<b>(77.745)</b>	<b>57.794</b>	<b>228.361</b>
Lucro do exercício		-	-	42.895	42.895
Distribuição de rendimentos	10	-	(23.755)	-	(23.755)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>248.312</b>	<b>(101.500)</b>	<b>100.689</b>	<b>247.501</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	<u>42.895</u>	<u>22.760</u>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b>		
(-/+ ) Desvalorização/Valorização em propriedades para investimento	(18.980)	3.577
<b>(=) Resultado ajustado</b>	<u>23.915</u>	<u>26.337</u>
Redução/(Aumento) em aplicações interfinanceiras de liquidez	1.159	(344)
(Aumento)/Redução em prêmios de locação a receber	(326)	47
Aumento/(Redução) em encargos a pagar	6	(96)
Aumento/(Redução) em prêmios de locação a pagar	-	(28)
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>24.754</u>	<u>25.916</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(23.694)	(25.915)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(23.694)</u>	<u>(25.915)</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>1.060</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.062	2
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>1.060</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### **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 do 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 E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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.

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### **3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

#### **a) Apuração dos resultados**

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

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações interfinanceiras de liquidez, que são operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

#### **c) 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.

#### **d) 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.

#### **e) Propriedades 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”.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

#### f) 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

	2018	2017
Banco – Conta corrente	6	2
Letra do Tesouro Nacional	-	1.159
Letra Financeira do Tesouro	1.056	-
<b>Total caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.062</b>	<b>1.161</b>

#### 5 CONTAS A RECEBER

	2018	2017
Prêmio de locação a receber (*)	2.141	1.815
<b>Total contas a receber</b>	<b>2.141</b>	<b>1.815</b>

(\*) 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.



# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

	2018	2017
<b>Imóveis acabados</b>		
Participação equivalente a 36,5% do Shopping Bonsucesso (a)	86.030	78.986
Participação equivalente a 36,5% do Parque Shopping Maia (b)	160.491	148.555
<b>Total propriedade para investimentos</b>	<b>246.521</b>	<b>227.541</b>

#### 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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 m<sup>2</sup>.

#### **Valor justo**

O valor de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2018 está suportado por laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda e emitido em 14 de dezembro de 2018.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda é uma empresa sediada em São Paulo – SP. A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases do trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

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 10% a.a. e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 8,5% 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.

Inaugurado em 16 de abril de 2015. Faz parte de um condomínio que engloba um subcondomínio residencial e um condomínio comercial (shopping center). Trata-se de um shopping center verticalizado, com dois pisos de estacionamento e 4 pisos de lojas.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Conta atualmente com 178 lojas, sendo 125 lojas em operação. Destas, 5 âncoras, 1 cinema com 11 salas, 1 academia, 3 megalojas, 3 lojas de lazer e 112 lojas satélites.

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 m<sup>2</sup>.

#### **Valor justo**

O valor de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2018 está suportado por laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda e emitido em 14 de dezembro de 2018.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda é uma empresa sediada em São Paulo – SP. A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases do trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

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% e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 8%.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### c) Movimentação do saldo em função do ajuste a valor justo

	<b>2017</b>	<b>(+) Ajuste a valor justo</b>	<b>2018</b>
Shopping Bonsucesso	78.986	7.044	86.030
Parque Shopping Maia	148.555	11.936	160.491
<b>Totais</b>	<b>227.541</b>	<b>18.980</b>	<b>246.521</b>

## 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.

### 7.1 Fatores de risco

**Riscos relacionados à liquidez** - A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

**Riscos relativos à rentabilidade do investimento** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Shopping Centers.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

#### **Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis**

– Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data da auditoria legal poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis os quais serão apresentados pela GSB. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos posteriores à emissão dos documentos apresentados para a auditoria legal que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão (i) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança da aquisição de um determinado Imóvel. Tais situações poderão ter impactos negativos para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

**Risco de desapropriação** - Por se tratar de investimento preponderante em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

**Risco de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis que compõem os Shopping Centers, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de tais Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

**Risco das contingências ambientais** - Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Adicionalmente, na qualidade de coproprietário dos Imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente o Fundo e a sua rentabilidade.

**Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Shopping Centers, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Shopping Centers e Ativos de Renda Fixa.

**Riscos tributários** - A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Riscos do prazo** - Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**Riscos macroeconômicos gerais** - O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

**Risco de Vacância** - Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Shopping Centers, ainda que a empresa administradora do Shopping Center seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração do Shopping Center, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

**Demais riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito aos demais riscos descritos em seu regulamento, bem como, outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

### 8 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RENTABILIDADE

Está representado por 2.591.500 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 95,50 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 88,12 em 2017).

	PL inicial	PL Final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º semestre/2018	228.358	242.900	10.798	6,37%	4,73%	11,10%
2º semestre/2018	242.900	247.501	12.957	1,89%	5,33%	7,23%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

### 9 NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão, sob o código FIGS11. O preço de fechamento da conta no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota
31/01/2018	95,50
28/02/2018	95,97
29/03/2018	97,70
30/04/2018	97,07
30/05/2018	75,00
29/06/2018	69,00
31/07/2018	70,48
31/08/2018	68,25
28/09/2018	67,50
31/10/2018	69,15
30/11/2018	70,29
28/12/2018	70,40

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### 10 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.

O regulamento do fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram distribuídos rendimentos no montante de R\$ 23.755 (R\$ 25.915 em 2017).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a distribuição de resultado aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Resultado financeiro líquido:	24.754
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%:	23.516
Rendimento efetivamente distribuído:	23.755

### 11 RECEITAS LÍQUIDAS

	2018	2017
Receitas com prêmios de locação	14.249	27.058
Receitas de aluguéis	10.656	9
Valorização de Imóveis	18.980	-
Desvalorização de Imóveis	-	(3.577)
<b>Total receitas líquidas</b>	<b>43.885</b>	<b>23.490</b>

### 12 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.



# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não operou com instrumentos financeiros na forma de derivativos ou de risco semelhante.

### **13 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\$ 378 (R\$ 350 em 2017), R\$ 179 (R\$ 163 em 2017) e R\$ 29 (R\$ 128 em 2017).

### **14 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., e a gestão está sob responsabilidade da Solis Investimentos Ltda.

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

### **15 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

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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%.

### **16 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.

### **17 DEMANDAS JUDICIAIS**

O fundo é réu em 01 (uma) demanda judicial no montante de R\$ 62 classificada pelos assessores jurídicos do fundo como possibilidade de perda possível.

### **18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **19 EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 28 de janeiro de 2019 a administradora comunicou ao mercado e aos cotistas do Fundo que desejava encerrar a prestação de serviços de administração para o Fundo e ainda, a Solis Investimentos Ltda inscrita no CNPJ/MF sob o número 17.254.708/0001-71 (“gestora”) também renunciou a prestação de serviços de gestão, a administradora

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

convoca uma assembleia geral de cotistas para deliberar sobre sua substituição na administração do Fundo e demais hipóteses aplicáveis.

A intenção de encerramento das atividades de administração fiduciária decorre de decisões estratégicas por parte da administradora.

Conforme consta no fato relevante divulgado nesta data, a administradora e gestora renunciaram, em caráter irrevogável e irretratável, às suas funções de administradora fiduciária e gestora, e nos termos da regulamentação aplicável e do regulamento, faz se necessária a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que caso não ocorra a eleição da Vortex DTVM S.A (“Vortex”) como administradora fiduciária para substituir a administração fiduciária de fundo de investimento imobiliário para substituir a administradora com a apresentação da proposta formal, serão iniciados os procedimentos de liquidação do Fundo conforme definido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Nesse sentido, seguem abaixo os itens da ordem do dia constantes da convocação da Assembleia (“convocação”), bem como a proposta da administradora:

- a) Eleição da VORTX DTVM LTDA inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.595.680/0001-36 com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo, SP (“Vortex”), para substituir a administradora para a realização dos serviços de administração. Ainda, em decorrência da renúncia da administradora, e se, aprovado, a Vortex manterá a mesma remuneração paga a atual administradora, ou seja, remuneração de 0,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Considerando que a contratação dos serviços de gestão é facultada para os fundos que invistam parcela inferior a 5% (cinco por cento) do seu patrimônio em valores mobiliários, como é o caso do Fundo, a Vortex não prestará esse serviço, nos termos do artigo 28, § 1º da Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), sendo certo que a atual gestora deixará de prestar os serviços de gestão quando da transferência dos serviços de administração;
- b) Ainda, sugere-se aos cotistas que não concordem com a eleição da Vortex, que até a data da Assembleia, busquem nova administradora fiduciária devidamente habilitada para a atividade de administração fiduciária de fundo de investimento imobiliário para substituir a administradora com a apresentação da proposta formal; ou

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII - CNPJ 17.590.518/0001-25**

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- c) Liquidação do Fundo, que será efetuada pela administradora, não obstante sua renúncia, nos termos da regulamentação em vigor, sendo certo que caso não ocorra a eleição do item (a) ou indicação do item (b) acima, serão iniciados os procedimentos de liquidação do Fundo conforme prazos regulamentares definidos pela CVM.

**Contador:**

Auro Seigui Uehara  
CRC-1SP162120/O-6

**Diretor responsável:**

Daniel Doll Lemos

\* \* \*