

FII GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA (FIGS11)

setembro-16

Comentários do Gestor

Em setembro de 2016, o fundo distribuiu R\$ 0,83 por cota. Esse valor é igual ao distribuído no mesmo mês do ano anterior e em julho de 2016. 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 17/10/2016 os cotistas com posição em 30/09/2016. Passado o impeachment, o mercado financeiro ficou mais confiante, mas ainda à espera de medidas fiscais mais efetivas do novo governo. A reforma da previdência é ponto chave nesse processo. Continuamos observando melhoras marginais no índice de confiança do consumidor, porém, ainda de forma tímida. Esse é o principal indicador a ser observado nos shoppings centers e no varejo como um todo. 2017 aponta para boa recuperação no setor.

Características Gerais do Fundo

Descrição

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 do Fundo

Localizado no município de Guarulhos, estado de 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.

Valor de Mercado e Liquidez

	set/16	mar/16	set/15
Valor de Mercado da Cota (R\$)	64,90	66,49	61,57
Valor de Mercado do Fundo (R\$)	168.188.350	172.308.835	159.558.655
	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$)	4.022.304	20.802.966	24.744.869
Volume Negociado (cotas)	62.851	328.418	392.190
Giro (% das cotas negociadas)	2,4%	12,7%	15,1%

FONTE: ECONOMATICA

Informações

Data de Início	26/06/2013
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 231.872.319,14 (em 31/08/16)
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12 meses)	R\$ 238.777.518,45 (em 31/08/16)
Ticker	FIGS11
Quantidade de Cotas	2.591.500
Aplicação	Fechado
Resgate	Fechado
Taxa de Administração	0,20% a.a. incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (remuneração mínima mensal de R\$25.000,00)
Taxa de Gestão	0,05% a.a. incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (remuneração mínima mensal de R\$15.000,00)
Taxa de Performance	Não há
Público Alvo	Investidores em geral
Classificação	Investimento imobiliário
Administrador	SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.
Gestor	ACB Capital Gestão de Investimentos LTDA.
Tributação	Legislação de Fundo Imobiliário

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				7,50

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%				11,6%

FONTE: ECONOMATICA

Rentabilidade Desde Início (base 100)



FONTE: ECONOMATICA

Rentabilidade

	Mês	Ano	12 meses
FIGS11 (cota)	2,1%	2,2%	5,4%
FIGS11 (rendimentos)	1,3%	11,6%	15,4%
FIGS11 (cota + rendimentos)	2,3%	10,1%	16,0%
IFIX	2,8%	28,9%	29,7%
CDI	1,1%	10,5%	14,1%
Ibovespa (líquido de IR 15%)	0,7%	30,8%	25,8%

FONTE: ECONOMATICA

Informações Financeiras

Imóveis	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta dos Imóveis (R\$)	2.947.994	25.344.244	38.005.107
Aluguel Mínimo (% da Receita Bruta)	74%	76%	75%
Estacionamento (% da Receita Bruta)	23%	20%	19%
Outras Receitas e Descontos (% da Receita Bruta)	3%	3%	6%
Inadimplência Líquida Mensal (% da Receita Bruta)*	-4%	-8%	-9%
*atrasos de mais de 30 dias nos alugueis menos recuperação de atrasos de meses anteriores			
Receita Líquida dos Imóveis (R\$)	2.844.157	23.214.619	34.750.904
Despesas dos Imóveis (% da Receita Líquida)	-25%	-23%	-26%
Resultado dos Imóveis (R\$)	2.104.348	17.766.866	25.424.466
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (R\$)	774.371	6.523.079	9.338.816
% do Resultado dos Imóveis	37%	37%	37%
Fundo			
Despesas do Fundo (R\$)	-92.512	-591.023	-969.236
% da Receita Imobiliária	-12%	-9%	-10%
Rendimentos Distribuídos (R\$)	2.159.578	17.276.624	25.914.936
RESULTADO DO FUNDO (R\$)	681.859	5.932.055	8.369.581
% dos rendimentos Distribuídos	32%	34%	32%

Este relatório foi elaborado pela ACB Capital Gestão de Investimentos LTDA. (“ACB”), sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A ACB 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.

ACB Capital Gestão de Investimentos LTDA.

Rua Ferreira de Araújo, 221, 11º Andar, cjs. 115 e 116, Pinheiro, São Paulo, SP, Brasil, 05428-000, Fone +55 11 3031 7370