

RB Capital General Shopping Sulacap – Fundo de Investimento Imobiliário (RBGS11)

mar/18

COMENTÁRIOS DO GESTOR

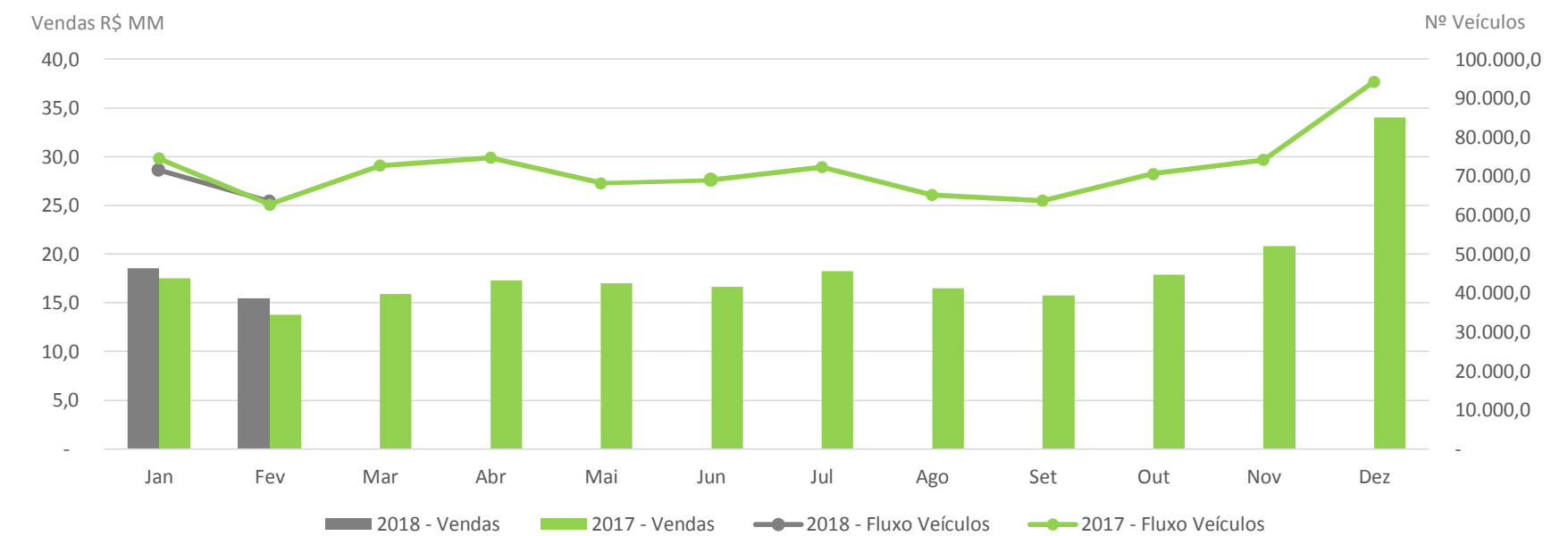
Fechado o ano de 2017, nota-se que o Shopping apresentou resultados relevantes em comparação ao ano anterior. Destaque para redução do número de lojas vagas, aumento de vendas e fluxo de veículos além de melhora nos níveis de inadimplência, atingindo o menor nível desde 2015. O Shopping Sulacap tem investido na atração de novos lojistas e em medidas para incrementar o fluxo de pessoas, destaque para a chegada do DETRAN no primeiro piso e outras operações que em breve deverão reforçar o mix do shopping.



- O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL)⁽¹⁾ de 28.755,71 m².
- 169 lojas.
- 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
- Público alvo: Classe B e C.
- Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

⁽¹⁾ Houve a alteração no ABL do Shopping de 28.761,60 m² para 28.755,71 m² devido a mudanças de layout por exigências legais, que levaram a mudanças de tamanho e disposição das lojas.

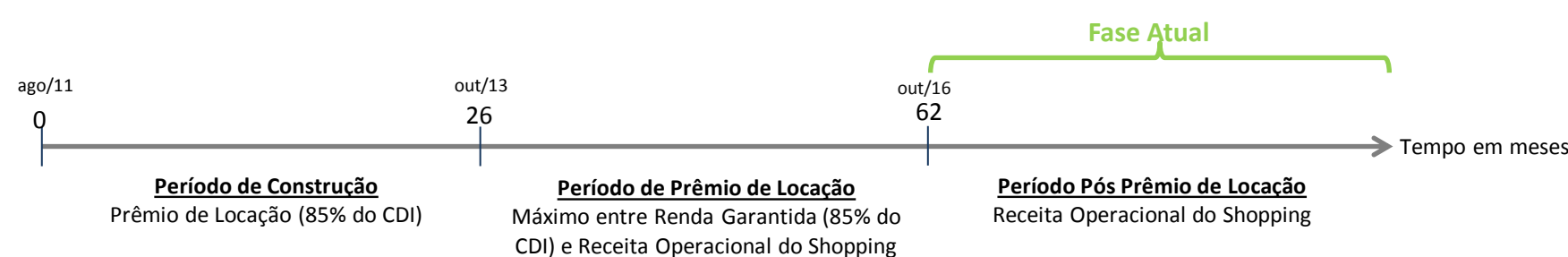
VENDAS X FLUXO DE VEÍCULOS



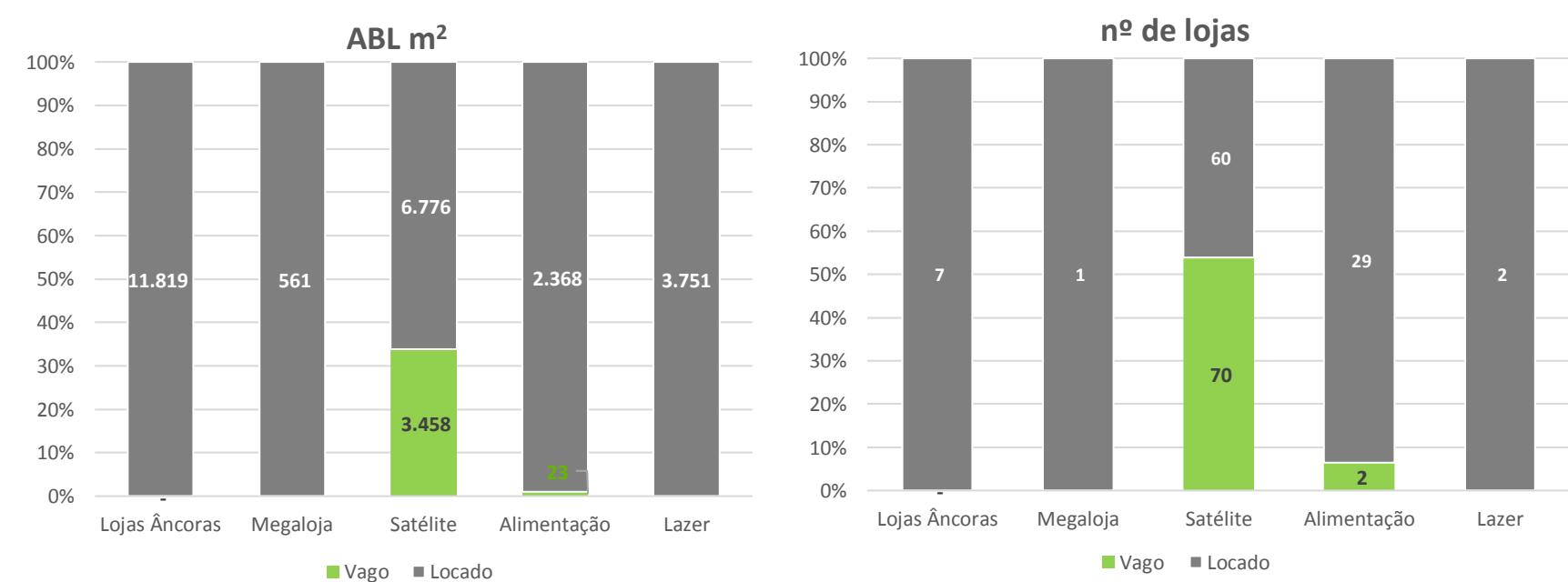
Data Base: fev/18
Fonte: General Shopping Brasil S/A.

ESTÁGIO DO INVESTIMENTO

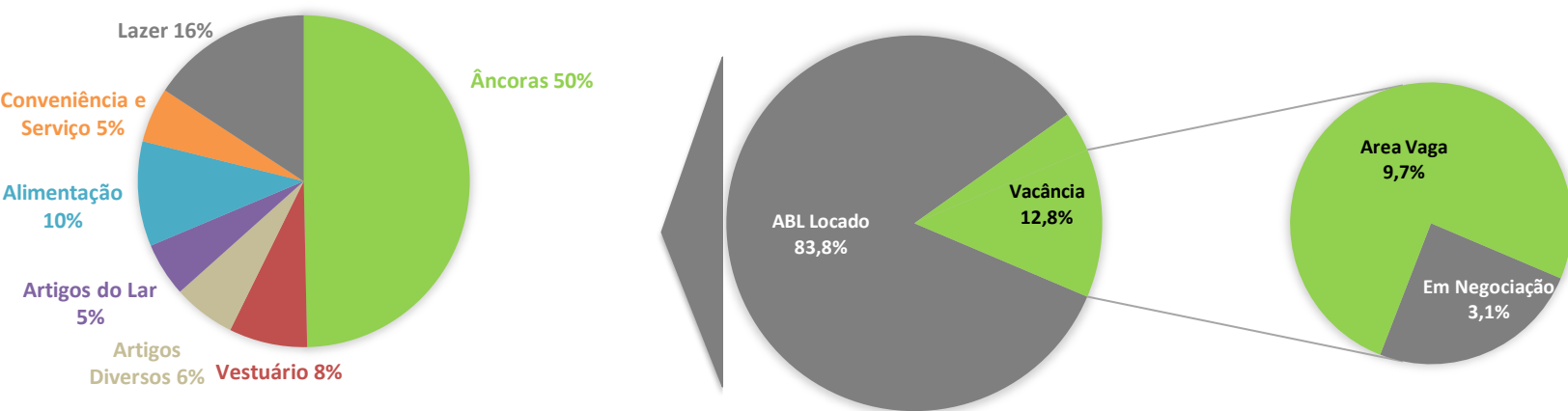
Em 24/10/2013, a construção do Parque General Shopping Sulacap foi finalizada e o Empreendimento foi inaugurado. Com a conclusão das obras do Shopping e sua inauguração, o Fundo iniciou o período de Prêmio de Locação de 36 meses, no qual a General Shopping S/A. garante a taxa de 85% do CDI líquido para o cotista - mediante a aportes de recursos para atingir esta rentabilidade. Nesse período, será pago ao cotista o máximo entre a renda garantida e a receita operacional. Em 24 de outubro de 2016 foi publicado a mercado através de Fato Relevante, sobre o período de pagamento do prêmio de locação que se encerrava na mesma data. Segue abaixo demonstração dos três períodos compreendidos pelo Fundo:



STATUS DE LOCAÇÃO

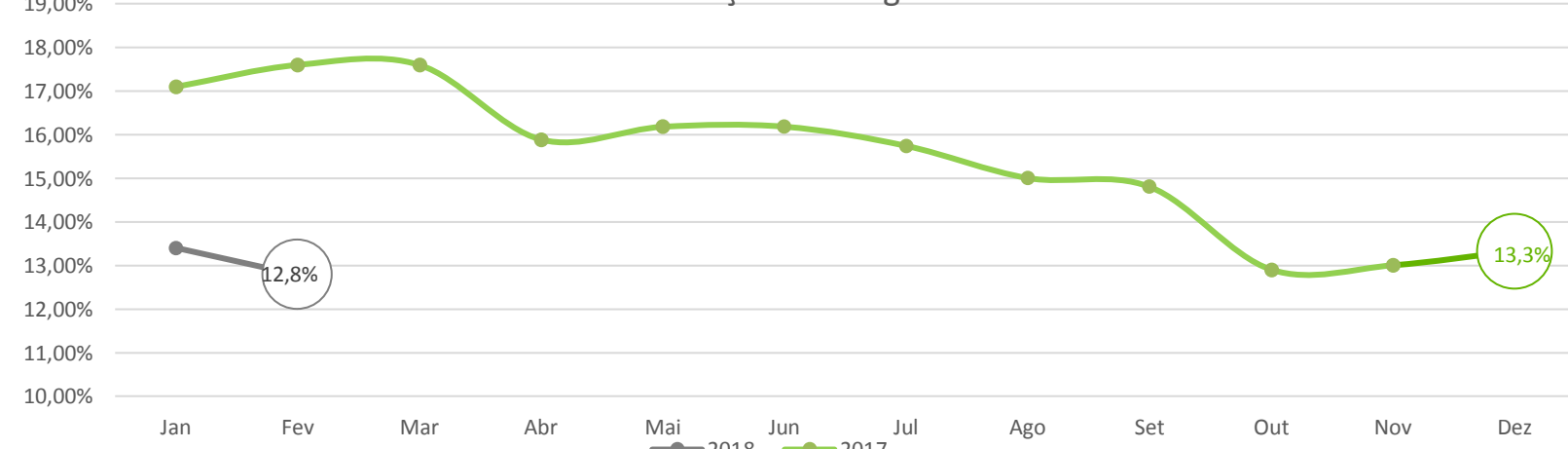


ABL LOCADO POR SEGMENTO



Data Base: fev/2018
Fonte: General Shopping Brasil S.A.

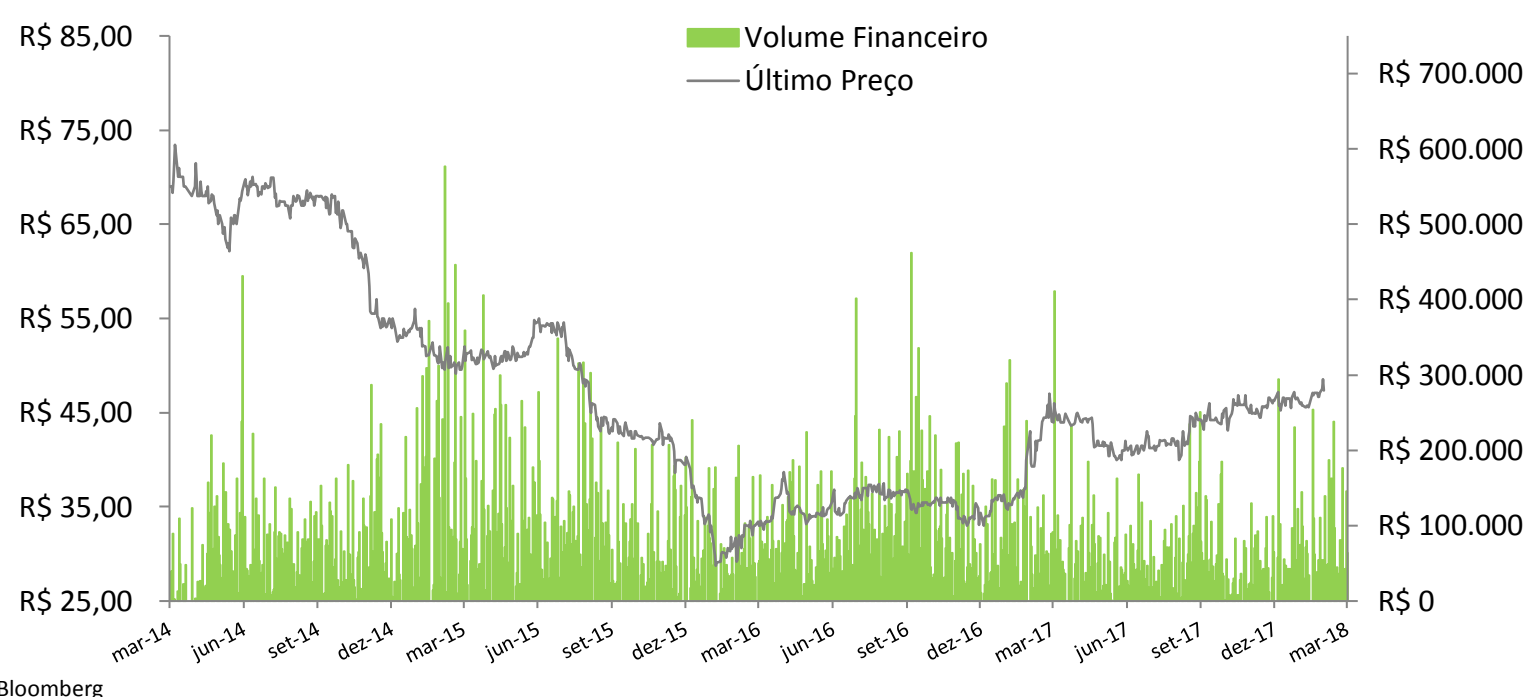
Evolução ABL Vago



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

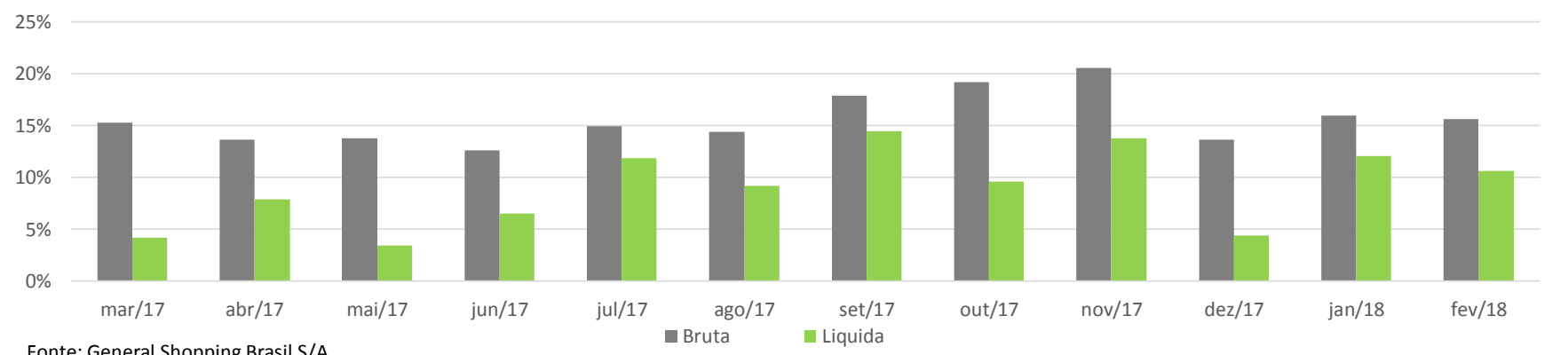
As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em março de 2018, houveram 828 negociações, movimentando um volume de R\$1.866.891,41 e com participação em 100% dos pregões.

O gráfico abaixo apresenta o histórico de negociações das cotas do FII juntamente com o volume negociado. A média diária de preços do início do fundo até março de 2018 foi de R\$60,86 e o volume médio diário foi de R\$75.547,89



Fonte: Bloomberg

INADIMPLÊNCIA 12M



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo irá distribuir o valor de R\$0,15 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2018 aos titulares detentores de cotas no final do dia 29/03/2018. No mês de março de 2018, o Fundo recebeu R\$111.385 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de fevereiro de 2018.

Descrição	mar/18	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 111.385	R\$ 1.808.153	R\$ 8.070.031
Investimentos ⁽²⁾	-R\$ 44.000	-R\$ 533.033	-R\$ 796.724
Resultado - Estacionamento⁽¹⁾	R\$ 122.441	R\$ 1.415.220	R\$ 3.767.494
Receita Financeira	R\$ 1.329	R\$ 12.005	R\$ 331.026
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 235.155	R\$ 3.235.378	R\$ 55.531.136
Despesas + Investimentos	-R\$ 73.910	-R\$ 957.353	-R\$ 3.297.492
Resultado	R\$ 161.245	R\$ 2.278.025	R\$ 52.233.644
Rendimentos Distribuídos	R\$ 161.245	R\$ 2.278.025	R\$ 52.233.644
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,15	R\$ 2,11	R\$ 48,59

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

⁽¹⁾Fonte: General Shopping Brasil S/A.

⁽²⁾Investimentos para atração de lojistas.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - HISTÓRICO

O cálculo do rendimento % é obtido a partir da divisão entre os rendimentos distribuídos no mês e o valor da cota no período. A tabela abaixo apresenta o histórico do rendimento % do fundo.

Mês/Ano	Rendimento (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Rendimento% Valor de Mercado ^(B)
2012	6,89	84,00	7,86%
2013	6,60	83,00	8,06%
2014	8,75	55,00	13,12%
2015	10,61	40,30	22,03%
2016	9,47	34,40	26,79%
2017	2,16	46,08	4,68%
jan/18	0,27	46,08	0,59%
fev/18	0,43	47,36	0,91%
mar/18	0,15	56,35	0,27%
12 Meses	R\$ 2,11	-	4,68%
Início	R\$ 48,59	-	88,23%

^(B) Rendimento/Valor de Mercado

Fonte: RB Capital Asset Management

INFORMAÇÕES

O FII investe no Parque Shopping Sulacap por meio da aquisição de participação equivalente a 44% do empreendimento, o qual está localizado na cidade do Rio de Janeiro e é administrado pela General Shopping Brasil S/A.

Data de início	24/08/2011
Patrimônio Líquido Atual	107.406.708,27
Valor Cota Patrimonial	R\$ 99,64
1ª Captação do FII	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 101.854.876
ticker	RBGS11
Quantidade de Cotas	1.078.000
Aplicação/Resgate	Fechado
Taxa de Administração	0,23% a.a.
Taxa de Performance	Não há
Público Alvo	Investidores em Geral
Classificação	Investimento Imobiliário
Administrador	Oliveira Trust DTVM
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.
Tributação ⁽⁴⁾	Legislação de Fundo Imobiliário

⁽⁴⁾ Os rendimentos a serem distribuídos possuem isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do FII, contanto que o fundo de investimento imobiliário tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

CONTATOS

Oliveira Trust DTVM
RB Capital Asset Management

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO PAUTADAS EM SUAS PRÓPRIAS CONCLUSÕES. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO OU EM ANOS ANTERIORES NÃO REPRESENTA QUALQUER GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC), AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

Ouvidoria 0800-882-2700

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
ri@rbcapitalam.com

