

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

**Demonstração do Fluxo de Caixa**

**Período entre 01 de janeiro a 30 de junho de 2016**

*(Em milhares de Reais)*

**Fluxo de caixa das atividades operacionais**

Recebimento de aluguéis e prêmios de locação	6.094
Renda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	23
Juros de operações compromissadas	3
Pagamento de despesas tributárias	(4)
Pagamento de despesas com taxa de administração	(159)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(18)
Pagamento de outras despesas administrativas	(49)

**Caixa líquido das atividades operacionais** 5.890

**Fluxo de caixa das atividades de financiamento**

Rendimentos distribuídos	(5.988)
--------------------------	---------

**Caixa líquido das atividades de financiamento** (5.988)

**Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa**

	<u><u>(98)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	325
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	<u><u>227</u></u>

## **RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, relativos ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

O Fundo iniciou suas atividades em 25 de agosto de 2011, nos termos da Lei nº 8668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472/08 em 31 de outubro de 2008, posteriormente alterada, tendo como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilização de suas cotas através da participação correspondente a 44% do empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Sulacap, o qual é composto pelo imóvel e pelo shopping center.

## **NEGÓCIOS REALIZADOS NO ÚLTIMO SEMESTRE**

Em agosto de 2011, o FII investiu em 44% do Parque Shopping Sulacap mediante a compra da parcela do terreno e das benfeitorias/construção que foram realizadas, no valor total de R\$104,544 milhões.

Durante o segundo semestre de 2015 o Fundo recebeu o total de R\$ 5.987.461,90 referente ao Prêmio de Locação e R\$ 1.381.274,87 de resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no período de 04/01/2016 até 30/06/2016.

## **PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016.**

Após o investimento no empreendimento imobiliário apresentado acima, não houve investimentos em projetos adicionais e não há intenção futura de realizar novos investimentos.

O objetivo da administração para o próximo semestre consiste basicamente em focar na redução de despesas do ativo via, principalmente, diminuição de área vaga do Shopping Sulacap e também concentrar esforços no aumento de fluxo de pessoas para assim perpetuar o empreendimento na região em que se encontra, fidelizar clientela e, conseqüentemente, aumentar as vendas, apesar de considerarmos modesta este último ponto. Os pontos apresentados corroboram para uma perspectiva ainda desafiadora no curto prazo, todavia otimista no médio e longo prazo com uma possível mudança econômica no Brasil juntamente com a maturação do Shopping.

## **CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO E PARA O PRÓXIMO SEMESTRE.**

Os reveses econômicos, financeiros e políticos que marcaram negativamente os anos de 2014 e 2015 influenciando diretamente no aumento do desemprego e queda do poder de compra do consumidor ainda são os maiores desafios para o Varejo no Brasil em 2016. Entretanto, existe uma nova perspectiva este ano, a qual não foi contemplada em períodos anteriores, que é justamente devido à nova equipe econômica do Governo Michel Temer. O escopo de medidas pretendidas pelo novo governo tende a conter os gastos públicos e incentivar o investimento, e com uma base aliada mais robusta, a possibilidade aprovação de pelo menos parte dessas propostas pelo Congresso traz “uma luz no fim no túnel” para 2017 em diante.

Além disso, o setor de Shopping Center é, historicamente, menos volátil em tempos de crise o qual os dados divulgados pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) corroboram com esse entendimento. Evidenciaram-se 9 inaugurações até o mês de maio de 2016 no país, com mais 21 empreendimentos a serem inaugurados no decorrer do ano. A indústria, por conseguinte, alcançou o patamar de 547 centros de compras, 14,98 milhões de m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL) e mais de 100 mil lojas. Ressalta-se a consolidação do interior como polo indutor de investimentos no setor, informações de 2015 mostram a participação majoritária (52,00%) da totalidade deste negócio em regiões interioranas. Mais ainda: 41,00% está situado em cidades com menos de 500 mil habitantes.

Em 2015, com relação às vendas, do total de R\$ 151,5 bilhões – expansão de 6,46% sobre o valor de fechamento de 2014 e 101,88% em relação a variação anual da receita nominal de vendas do comércio varejista brasileiro (3,2%) –, o faturamento de R\$ 87 bilhões reforçou o primado da Região Sudeste, seguida pelo Nordeste (R\$ 25,8 bilhões), Sul (R\$ 18,17 bilhões), Centro-Oeste (R\$ 13,5 bilhões) e Norte (R\$ 6,9 bilhões). Com 80 centros de compra em operação, salienta-se o potencial do conglomerado nordestino, o qual se firmou acima do sulista não somente em termos de receita anual como também em ABL (2,53 milhões de m<sup>2</sup>). Além disso, conquistou a primeira colocação faturamento anual médio por shopping (R\$ 322,5 milhões) e em tamanho médio de espaços destinados para locação (31.656 m<sup>2</sup>).

O progresso da indústria gerou benefícios para o sistema empregatício ao promover a criação de 53.813 novos postos de trabalho em 2015 (78,02% no segundo semestre), ultrapassando, portanto, a marca de 1 milhão de empregos diretos concebidos pelo setor.

Resumidamente, o setor de Shopping Center no Brasil passa por 2 grandes desafios: (i) macroeconômico; os ajustes nos ramos fiscal, econômico, político e monetário são preponderantes para uma perspectiva de crescimento do consumo das famílias, queda de inflação e aumento de renda líquida que permeiam atividades relacionados ao consumo como um todo. Sem medidas concretas encabeçadas pelo Governo Temer, o panorama nacional fica à deriva de fatores exógenos que prejudicam o bem-estar brasileiro. (ii) de capacidade de as empresas do ramo conciliarem fluxos de caixa com aumento de

potencial, isto é, a gestão dos Shopping em funcionamento juntamente com planos sustentáveis de novos empreendimentos pelas companhias é fundamental nesse período de crise de confiança. Controles de dívida e fluxo de caixa, assim como estratégias de expansão de atividades, são pontos de atenção e que devem ser feitos com precisão ainda mais assertiva. De qualquer forma, o setor ainda apresenta boas margens e com potencial ainda de entrada na vida da população.

Fonte: Valor Econômico e ABRASCE

## VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS DO FUNDO

Data Base: Dezembro/15

Empreendimento	Investimento Comprometido	Participação no Portfolio	Investimento Desembolsado	Valor de Mercado do Ativo do Fundo <sup>(1)</sup>	Valorização Desde Início <sup>(2)</sup>
Shopping Sulacap	R\$ 107.750.000	100%	R\$ 107.750.000	R\$ 106.304.000	-1,34%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 107.750.000</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 107.750.000</b>	<b>R\$ 106.304.000</b>	<b>-1,34%</b>

<sup>(1)</sup> Conforme avaliação emitida pela CBRE em Out/15 o valor do único ativo integrante do fundo é de R\$106.304.000,00. Isso implica em uma desvalorização de aproximadamente 12,27% no ativo do fundo em relação

<sup>(2)</sup> O Cálculo da valorização é feito pela divisão do "Valor de Mercado" pelo "Investimento Desembolsado".

## RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 4 SEMESTRES

### Rentabilidade 1º Semestre/2016

DATA	VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA (R\$)	RENTABILIDADE APURADA NO SEMESTRE (%)	RENTABILIDADE CALCULADA COM BASE NOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS (%)*
31.12.14	99,97	0,15	0%
30.06.15	101,15	5,18	0%
31.12.15	99,87	4,51	6,60%
30.06.16	98,82	5,68	5,56%

\*Rentabilidade calculada com base nos rendimentos distribuídos.  
(Rendimentos Brutos do mês / Patrimônio Líquido do mês anterior) x 100

## DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser

pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

#### ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2015.2		2015.1	
	Valor R\$ mil	% PL	Valor R\$ mil	% PL
DESpesas DE PUBLICACOES	-	0,00%	2	0,00%
DESpesas DE SERVICOS DO SISTEMA FINANCEIRO	68	0,06%	41	0,04%
TAXA DE GESTÃO	5	0,01%	0	0,00%
DESpesas DE SERVICOS TECNICOS ESPECIALIZADOS	21	0,02%	16	0,01%
DESpesas TRIBUTARIAS	6	0,01%	1	0,00%
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	128	0,12%	106	0,10%
OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2	0,00%	27	0,03%
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	0	0,00%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>0,22%</b>	<b>193</b>	<b>0,18%</b>

Encargos	2016.1		2016.2	
	Valor R\$ mil	% PL	Valor R\$ mil	% PL
DESpesas DE PUBLICACOES	6	0,01%		0,00%
DESpesas DE SERVICOS DO SISTEMA FINANCEIRO	85	0,08%		0,00%
TAXA DE GESTÃO	14	0,01%		0,00%
DESpesas DE SERVICOS TECNICOS ESPECIALIZADOS	-	0,00%		0,00%
DESpesas TRIBUTARIAS	6	0,01%		0,00%
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	105	0,10%		0,00%
OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-	0,00%		0,00%
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	-	0,00%		0,00%
<b>Total</b>	<b>216</b>	<b>0,20%</b>	<b>-</b>	

A Diretoria

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2016.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**