

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

set-18

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Considerado um bom mês para o varejo devido ao dia dos pais, agosto apresentou um bom desempenho de fluxo e venda nos shopping centers. Segundo dados divulgados pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) em parceria com a Cielo, o varejo brasileiro apresentou um crescimento de 7,8% (em termos nominais) em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Parte desse incremento deve-se ao calendário, que neste ano beneficiou o mês de agosto com uma sexta-feira a mais e uma terça-feira a menos e também pelo início do período de saque do PIS, liberado entre o início de agosto e o término de setembro. Já com relação ao fluxo de pessoas, o Índice de Visitas a Shopping Centers (IVSC), realizado pela ABRASCE em parceria com a FX Retail Analytics, o resultado também foi positivo com um fluxo 0,38% superior ao mesmo período do ano passado.

Abaixo os principais resultados operacionais do Parque Shopping Sulacap:

- Vendas: 3,4% superior em comparação ao mesmo mês do ano anterior e 4,9% no acumulado do ano;
- Fluxo de veículos: 5,7% superior em comparação ao mesmo mês do ano anterior e 1,49% no acumulado do ano;
- Inadimplência: redução do índice de inadimplência na ordem de 56%, em comparação a agosto de 2017.

Importante ressaltar que os resultados da distribuição apresentados neste mês são impactados pelas receitas do shopping faturadas no mês de agosto, recebidas ao longo de setembro e distribuídas em outubro. A exceção ocorre com as receitas oriundas do aluguel percentual, que sofrem um mês de atraso, ou seja, as vendas do mês de agosto deverão impactar a distribuição do fundo somente no mês de novembro.

Ao longo do mês a administração do shopping continuou trabalhando para melhorar a qualidade do mix de lojas e a experiência dos consumidores. Destaque para as obras da futura loja da Casa & Vídeo, em substituição a Nike Store e da Lápis de Cor, focada em moda infantil, ambas com inauguração prevista para o mês de setembro/2018.

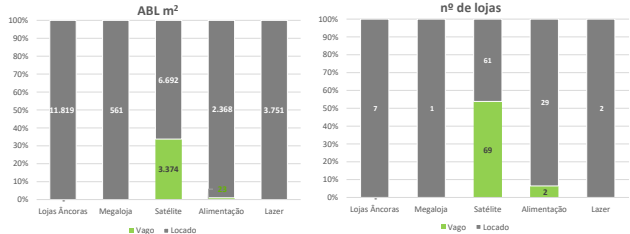
PATRIMÔNIO DO FUNDO



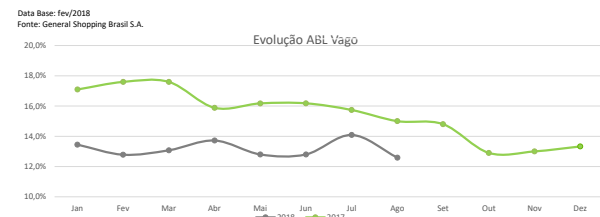
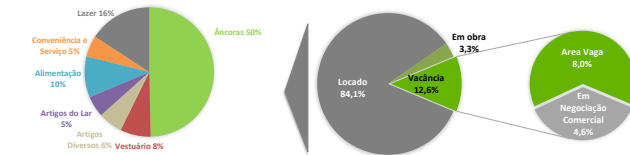
O Fil é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap - Área Bruta Locável (ABL)⁽¹⁾ de 28.755,71 m².
 - 169 lojas.
 - 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
 - Público alvo: Classe B e C.
 - Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

⁽¹⁾ Houve a alteração no ABL do Shopping de 28.763,60 m² para 28.755,71 m² devido a mudanças de layout por exigências legais, que levaram a mudanças de tamanho e disposição das lojas.

STATUS DE LOCAÇÃO



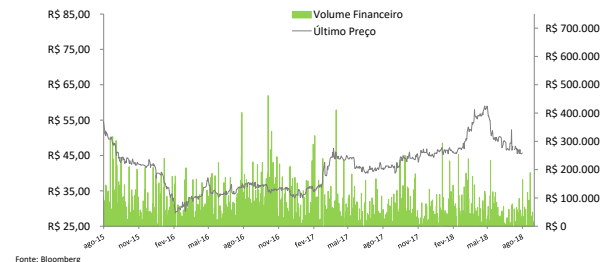
ABL LOCADO POR SEGMENTO



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do Fil são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em setembro de 2018, houveram 453 negociações, movimentando um volume de R\$589.591,01 e com participação em 100% dos pregões.

O gráfico abaixo apresenta o histórico de negociações das cotas do Fil juntamente com o volume negociado. A média diária de preços do início do fundo até setembro de 2018 foi de R\$59,92 e o volume médio diário foi de R\$73.028,55.



CONTATOS

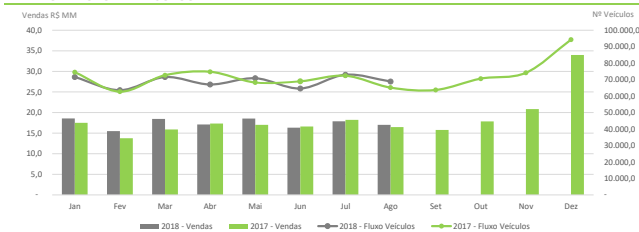
Oliveira Trust DTMV
RB Capital Asset Management

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

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 (FGCI), AO INVESTIDOR E RECOMENDADA A LECTURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTES FUNDOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

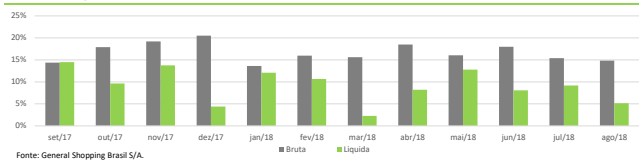
Ouvvidoria 0800-882-2700

VENDAS x FLUXO DE VEÍCULOS



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

INADIMPLÊNCIA 12M



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo irá distribuir o valor de R\$0,16 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2018 aos titulares detentores de cotas no final do dia 30/09/2018. No mês de setembro de 2018, o Fundo recebeu R\$145.671 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de agosto de 2018.

Descrição	set/18	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 145.671	R\$ 1.852.322	R\$ 8.860.373
Investimentos ⁽²⁾	-R\$ 37.884	-R\$ 552.326	-R\$ 1.054.608
Resultado - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 108.450	R\$ 1.390.907	R\$ 4.432.524
Receita Financeira	R\$ 474	R\$ 10.564	R\$ 336.304
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 254.595	R\$ 3.253.792	R\$ 56.991.786
Despesas + Investimentos	-R\$ 78.816	-R\$ 1.017.588	-R\$ 3.823.445
Resultado	R\$ 175.779	R\$ 2.236.205	R\$ 53.168.341
Rendimentos Distribuídos	R\$ 175.779	R\$ 2.236.205	R\$ 53.168.341
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,16	R\$ 2,07	R\$ 49,45

Fonte: Oliveira Trust DTMV.

⁽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 ⁽¹⁾
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%
abr/18	0,14	58,98	0,23%
maio/18	0,19	50,00	0,38%
jun/18	0,09	48,50	0,18%
jul/18	0,17	45,71	0,37%
ago/18	0,12	41,49	0,29%
set/18	0,16	41,55	0,39%
12 Meses	R\$ 2,07	-	4,35%
Início	R\$ 49,45	-	89,39%

⁽¹⁾ Rendimento/Valor de Mercado

Fonte: RB Capital Asset Management

INFORMAÇÕES

O Fil 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	107.115.416,75
Valor Cota Patrimonial	R\$ 99,36
1ª Captação do Fil	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 105.770.107
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 DTMV
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.
Tributação ⁽¹⁾	Legislação de Fundo Imobiliário

⁽¹⁾ Os rendimentos a serem distribuídos possuem isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do Fil, 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.