

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

out-18

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Usualmente considerado mais forte para o varejo, o segundo semestre tem apresentado resultados positivos. Segundo dados divulgados pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), as vendas em shopping centers no Brasil cresceram 7,7% no mês de setembro, em comparação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano este crescimento é de 4,6%. 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, apresentou leve queda em âmbito nacional (-1,76%), muito provavelmente devido a incertezas políticas.

Abaixo os principais resultados operacionais do Parque Shopping Sulacap:

- Vendas: 2,3% superior em comparação ao mesmo mês do ano anterior e 8,92% no acumulado do ano;
- Fluxo de veículos: 3,64% superior em comparação ao mesmo mês do ano anterior;
- Inadimplência líquida: 10,31% no mês e 8,74% no acumulado do ano.

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

Conforme informado no mês anterior, foi inaugurada no mês de setembro a operação da Casa & Vídeo em substituição a antiga loja da Nike Store. Para o próximo mês deverão ser inauguradas outras operações - Power Airsoft e Usaflex.

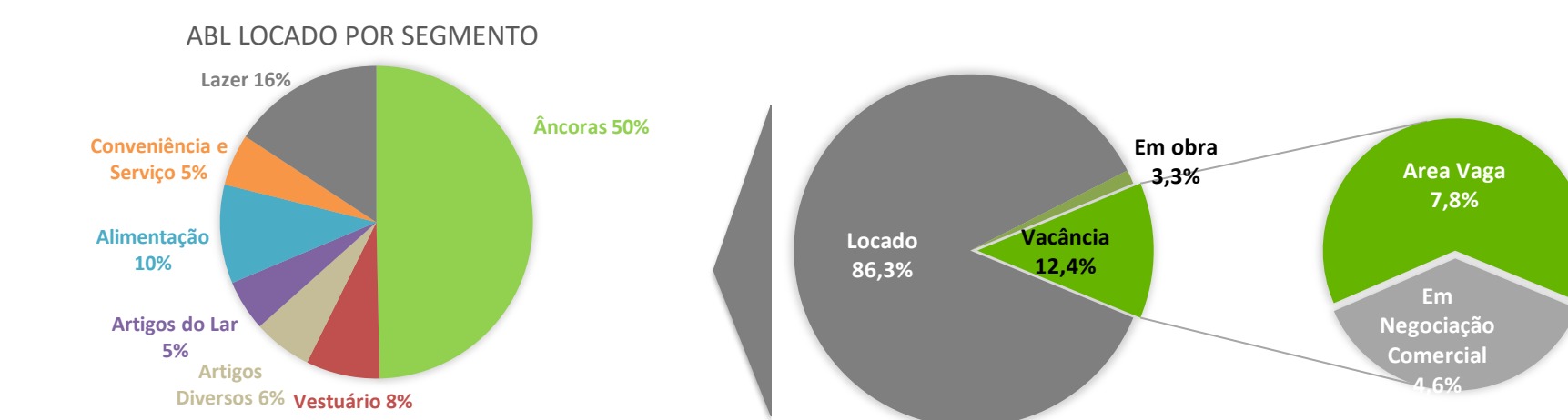
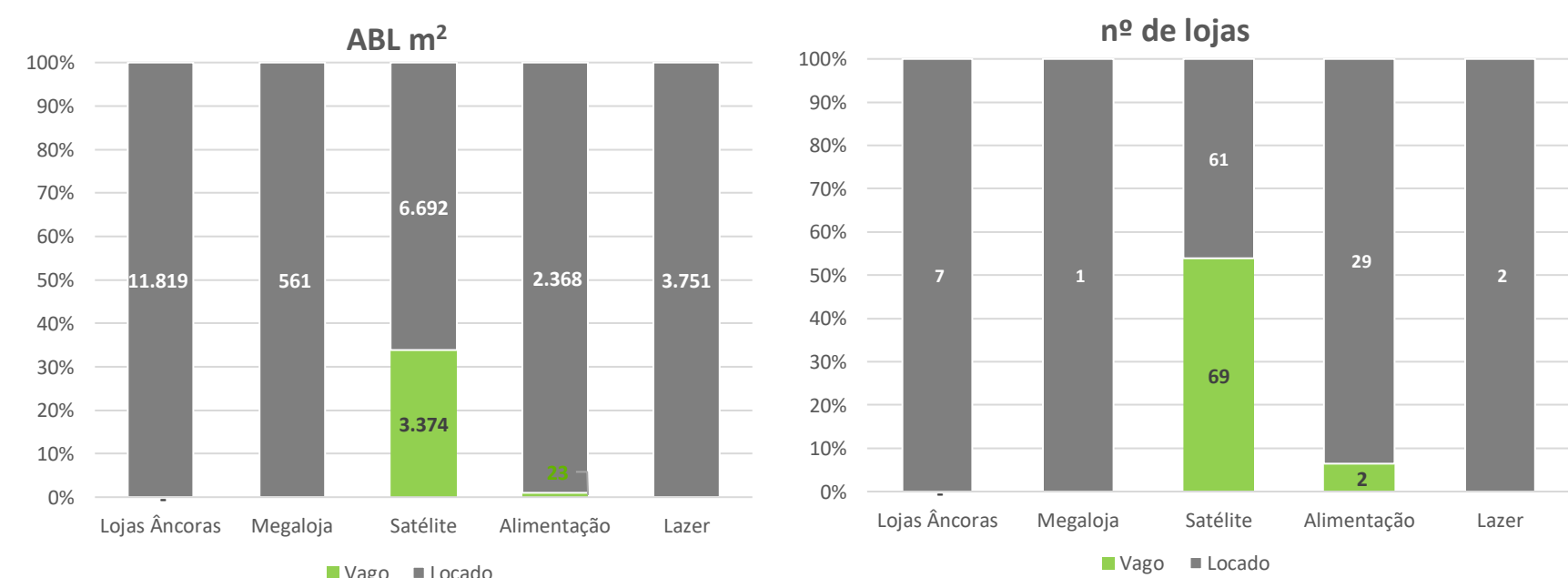
PATRIMONIO DO FUNDO



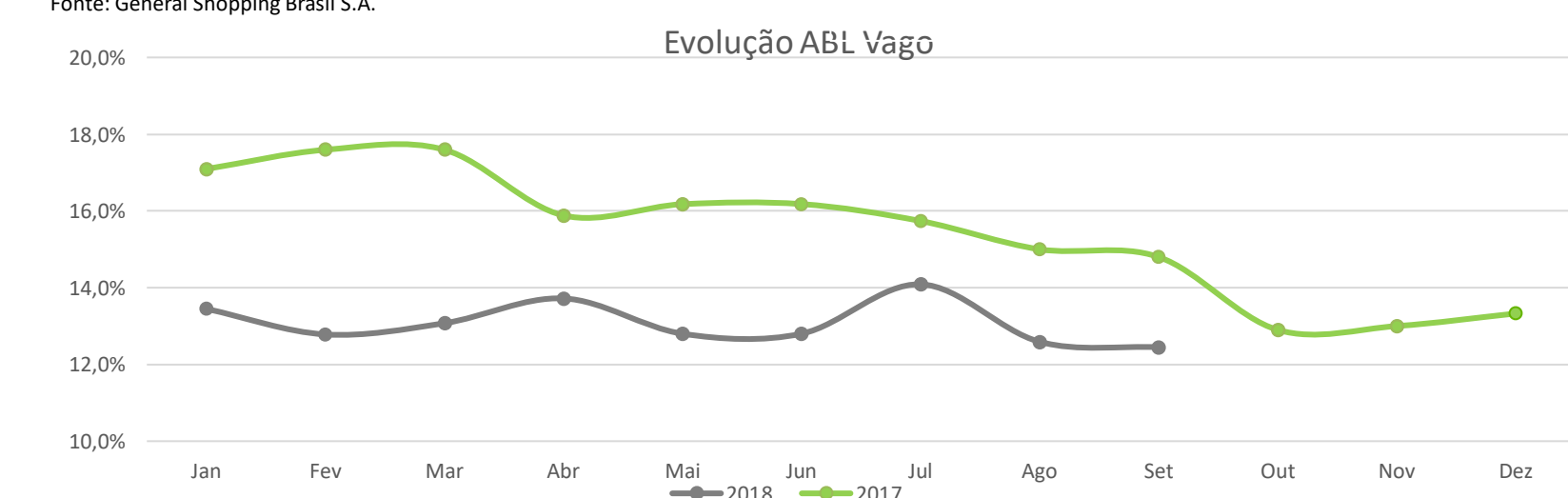
- O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL)⁽¹⁾ de 28.755,71 m².
 - 169 lojas.
 - 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
 - Público alvo: Classe B e C.
 - Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

⁽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.

STATUS DE LOCAÇÃO



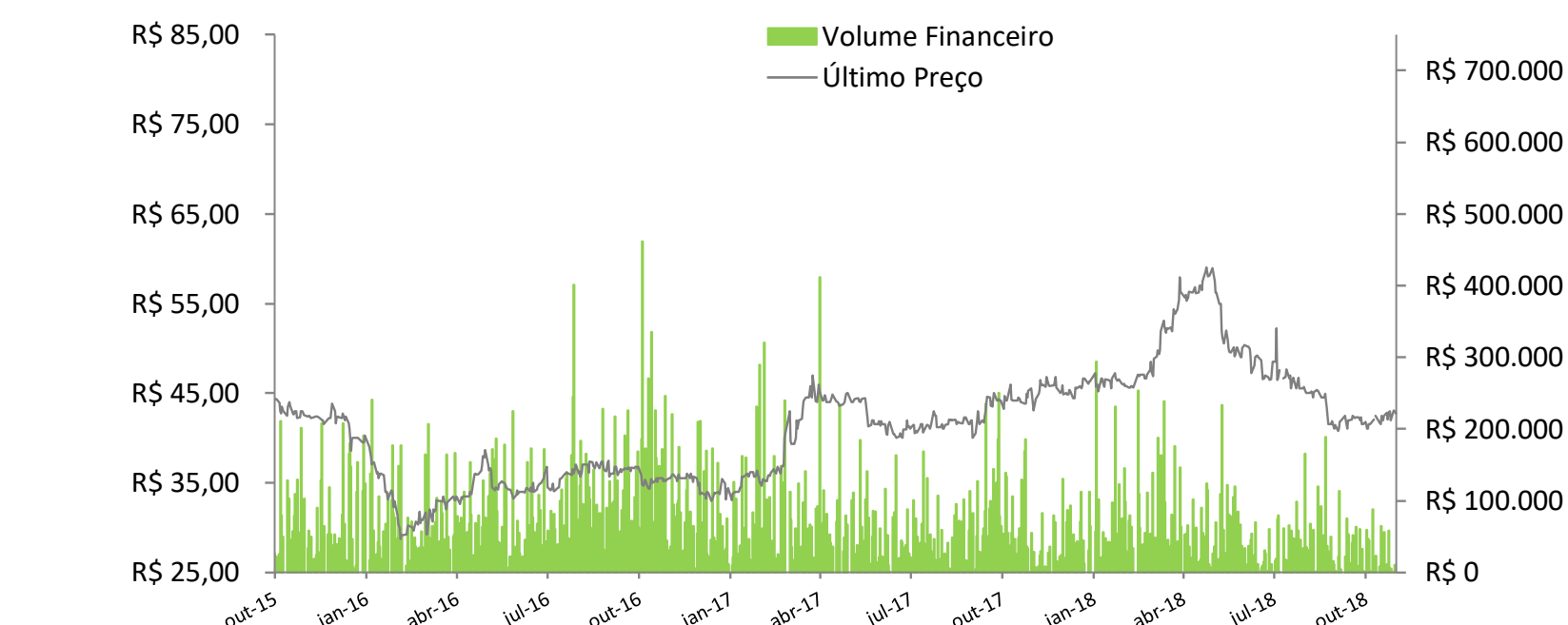
Data Base: fev/2018
Fonte: General Shopping Brasil S.A.



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em setembro de 2018, houveram 467 negociações, movimentando um volume de R\$557.796.

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 setembro de 2018 foi de R\$59,71 e o volume médio diário foi de R\$72.417,65.



Fonte: Bloomberg

CONTATOS

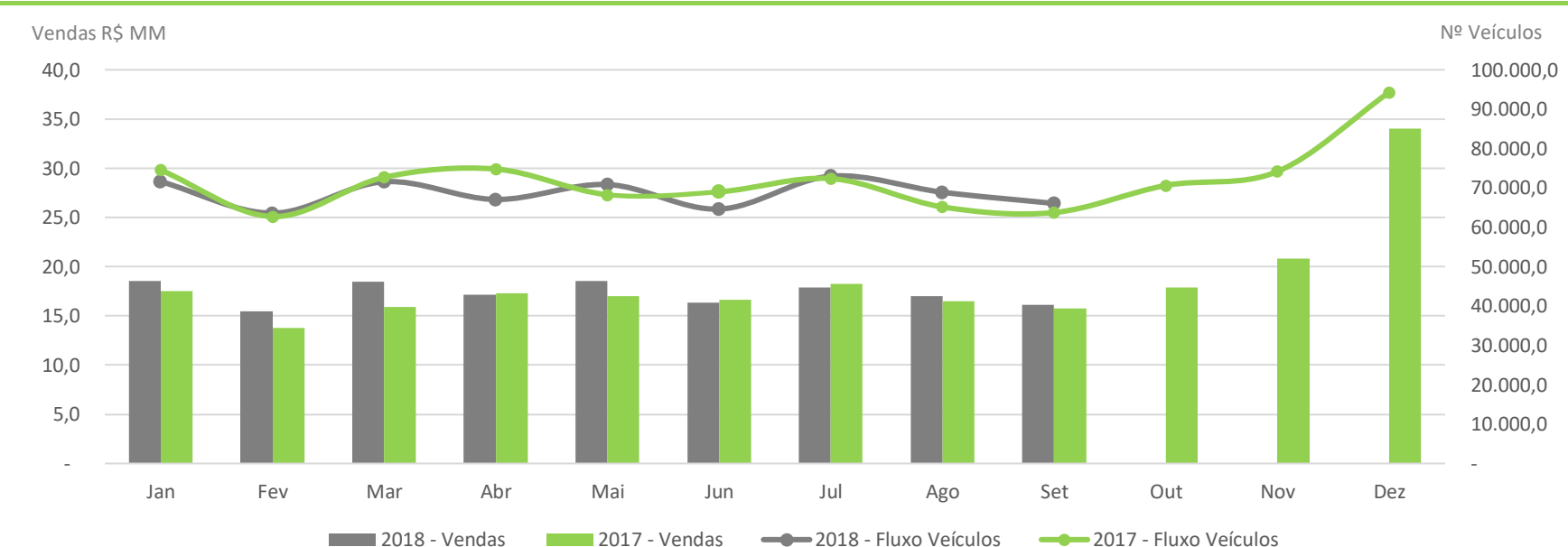
Oliveira Trust DTVM
RB Capital Asset Management

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 DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

Ouvidoria 0800-882-2700

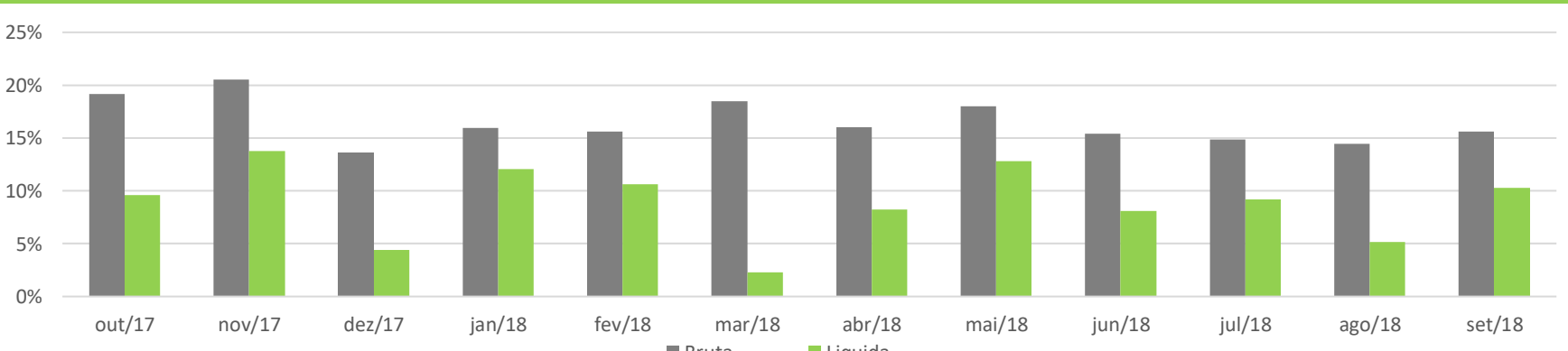
ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
ri@rbcapitalam.com

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\$0,10 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2018 aos titulares detentores de cotas no final do dia 31/10/2018. No mês de outubro de 2018, o Fundo recebeu R\$95.668 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de setembro de 2018.

Descrição	out/18	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 95.668	R\$ 1.860.029	R\$ 8.956.042
Investimentos ⁽²⁾	-R\$ 44.000	-R\$ 530.326	-R\$ 1.098.608
Resultado - Estacionamento⁽¹⁾	R\$ 104.272	R\$ 1.433.107	R\$ 4.536.796
Receita Financeira	R\$ 863	R\$ 10.719	R\$ 337.168
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 200.803	R\$ 3.303.856	R\$ 57.192.590
Despesas + Investimentos	-R\$ 95.541	-R\$ 1.019.276	-R\$ 3.918.986
Resultado	R\$ 105.262	R\$ 2.284.579	R\$ 53.273.604
Rendimentos Distribuídos	R\$ 105.262	R\$ 2.284.579	R\$ 53.273.604
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,10	R\$ 2,12	R\$ 49,55

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 ⁽⁴⁾
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%
mai/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%
out/18	0,10	42,70	0,23%
12 Meses	R\$ 2,12	-	4,50%
Início	R\$ 49,55	-	90,30%

⁽⁴⁾ 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	107.115.416,75
Valor Cota Patrimonial	R\$ 99,36
1ª Captação do FII	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12 meses)	R\$ 106.428.355
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.