

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

mar-19

COMENTÁRIOS DO GESTOR

A recuperação do desemprego e retomada da confiança do consumidor deve levar a um aumento do consumo amparado pela oferta de crédito. Segundo dados divulgados pelo Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), o varejo brasileiro vem mantendo o ritmo de recuperação observado nos últimos meses, apresentando crescimento nominal de 8,0% em fevereiro, comparado ao mesmo período do ano passado.

Abaixo os principais indicadores do Shopping Sulacap no mês de fevereiro/19:

- Vendas: 8,5% superior em comparação ao mesmo período do ano anterior;
- Fluxo de veículos: 5,9% superior em comparação ao mesmo período do ano anterior;
- Inadimplência líquida: Em fev/19 a inadimplência foi de 13,8%, impactada por um grupo específicos de lojistas que já estão sendo cobrados pela administradora do Shopping.

Destacamos que os resultados da distribuição apresentados neste mês são impactados pelas receitas do shopping faturadas no mês de fevereiro, recebidas ao longo de março e distribuídas em abril.

Ao longo do ano de 2018 foram locadas 16 lojas, resultando em uma absorção líquida positiva para o Shopping Sulacap. Para os próximos meses já temos novas operações programadas para serem inauguradas no Shopping.

RENTABILIDADE - RESUMO

| | Mês | YTD | 12M |
|-----------|------|------|--------|
| RBGS11* | 4,2% | 9,4% | -16,7% |
| FIX | 2,0% | 5,6% | 5,3% |
| COI BRUTO | 0,5% | 1,5% | 6,3% |

* Cota ajustada
Fonte: Comitê de Investimentos

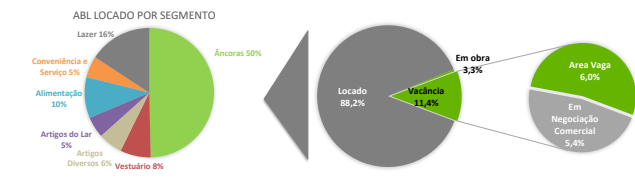
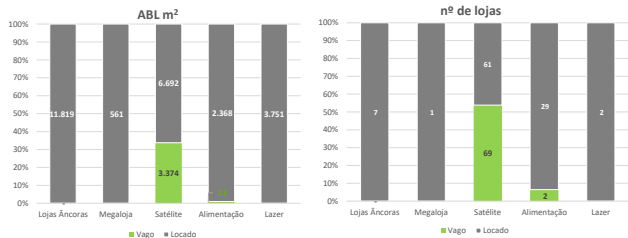
PATRIMÔNIO DO FUNDO



- 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 na ABL do Shopping de 28.761,60 m² para 28.755,71 m² devido a mudança de layout por exigências legais, que levaram a mudanças de tamanho e disposição das lojas.

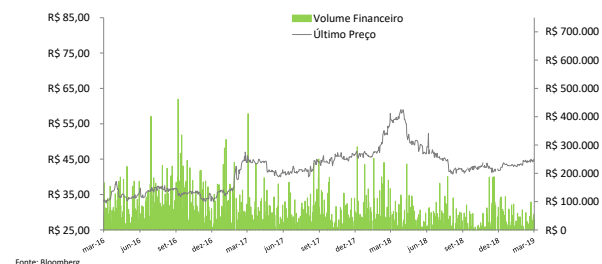
STATUS DE LOCAÇÃO



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do Fil são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em março de 2019, houveram 820 negociações, movimentando um volume de R\$ 613.462

O gráfico abaixo apresenta o histórico de negociações das cotas do Fil juntamente com o volume negociado.



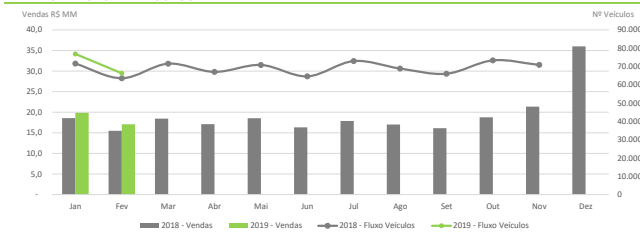
CONTATOS

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 AJUDA, PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGCI, AO INVESTIDOR E 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 DESTES FUNDOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

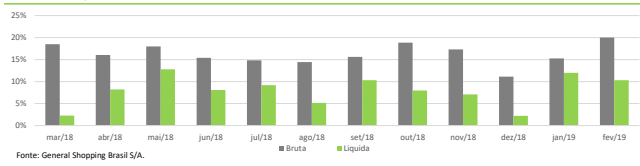
Ouvivorio 0800-882-2700

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\$0,1750 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2019 aos titulares detentores de cotas no final do dia 29/03/2019. No mês de março de 2019, o Fundo recebeu R\$154.909 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de março de 2019.

| Descrição | mar/19 | 12 Meses | Início |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Resultado - Shopping ⁽¹⁾ | R\$ 154.909 | R\$ 2.001.116 | R\$ 10.071.147 |
| Investimentos ⁽²⁾ | -R\$ 89.320 | -R\$ 900.480 | -R\$ 1.697.204 |
| Resultado - Estacionamento ⁽¹⁾ | R\$ 152.154 | R\$ 1.541.817 | R\$ 5.309.311 |
| Receita Financeira | R\$ 1.396 | R\$ 9.807 | R\$ 340.833 |
| Prêmio de Locação | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 43.362.585 |
| Total Receitas | R\$ 308.458 | R\$ 3.552.740 | R\$ 59.083.875 |
| Despesas + Investimentos | -R\$ 119.746 | -R\$ 1.427.038 | -R\$ 4.724.530 |
| Resultado | R\$ 188.712 | R\$ 2.125.702 | R\$ 54.359.346 |
| Rendimentos Distribuídos | R\$ 188.712 | R\$ 2.125.702 | R\$ 54.359.346 |
| Rendimento Distribuído (R\$/Cota) | R\$ 0,18 | R\$ 1,97 | R\$ 50,56 |

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 ⁽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% |
| 2018 | 0,27 | 46,08 | 0,59% |
| jan/19 | 0,18 | 43,40 | 0,42% |
| fev/19 | 0,41 | 43,31 | 0,95% |
| mar/19 | 0,18 | 44,97 | 0,39% |
| 12 Meses | R\$ 1,97 | - | 4,35% |
| Início | R\$ 50,56 | - | - |

⁽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 | 100.020.667,81 |
| Valor Cota Patrimonial | R\$ 92,78 |
| 1ª Captação do Fil | R\$ 107.800.000,00 |
| Valor de Emissão da Cota | R\$ 100,00 |
| Patrimônio Médio (12 meses) | R\$ 104.749.406 |
| 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 ⁽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.

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

#@rbcapitalam

