

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

abr-19

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de março/2019, segundo dados do IBGE, as vendas no varejo cresceram 0,3% com relação ao mês anterior e recuou 4,5% em comparação ao ano anterior. Esta queda se deve principalmente a diferença de calendário, neste ano a páscoa foi no dia 21/04/19 enquanto no ano passado caiu em 01/04/2018.

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

- Vendas: queda de 1,3% com relação ao ano passado, principalmente devido ao calendário deste ano. No acumulado do ano crescimento de 5,0%.
- Fluxo de veículos: queda de 2,7% com relação a 2018 e crescimento de 2,9% no acumulado do ano.
- Inadimplência líquida: Em mar/19 tivemos um aumento na inadimplência líquida devido principalmente a um pequeno grupo de lojistas. A administração do Shopping já está em contato para regularização.

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 deste primeiro trimestre de 2019 seguimos trabalhando em conjunto com a administração do shopping para trazer novas operações ao Parque Shopping Sulacap, até o momento já foram inaugurados três novas operações somando mais de 400m² de ABL locada.

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	-1,8%	7,5%	-22,0%
FIX	1,0%	6,7%	7,3%
COI BRUTO	0,5%	2,1%	6,3%

* Cota ajustada
Fonte: Comdinheiro

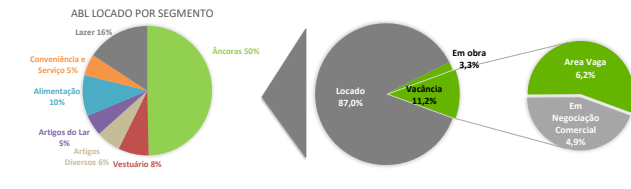
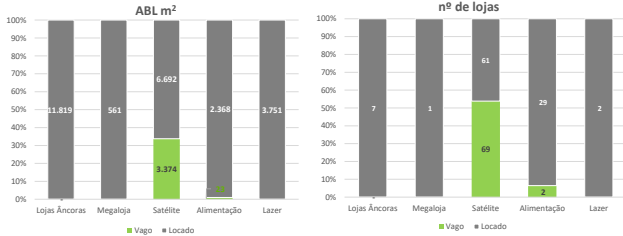
PATRIMÔNIO DO FUNDO



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.

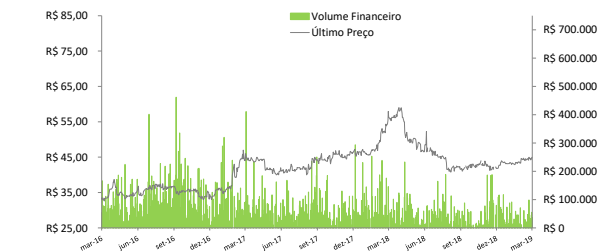
STATUS DE LOCAÇÃO



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do Fil são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em abril de 2019, houveram 603 negociações, movimentando um volume próximo a R\$ 740 mil.

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

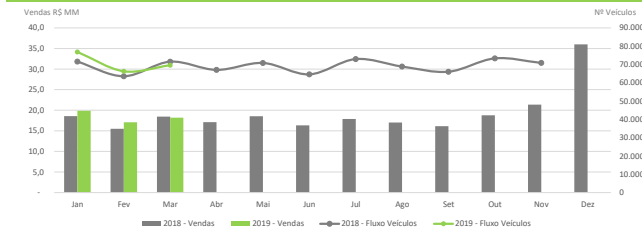


CONTATOS

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 (FGC), 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 DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

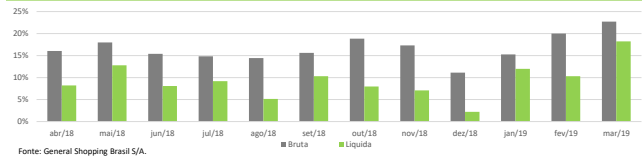
Ouvridoria 0800-882-2700

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\$0,10 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\$156.008 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de março de 2019 - incluindo estacionamento e investimentos.

Descrição	abr/19	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 75.249	R\$ 1.934.687	R\$ 10.146.396
Investimentos ⁽²⁾	-R\$ 51.524	-R\$ 908.004	-R\$ 1.748.728
Resultado - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 132.283	R\$ 1.558.517	R\$ 5.441.595
Receita Financeira	R\$ 549	R\$ 9.829	R\$ 341.382
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 208.081	R\$ 3.503.033	R\$ 59.291.957
Despesas + Investimentos	-R\$ 97.526	-R\$ 1.414.534	-R\$ 4.822.056
Resultado	R\$ 110.555	R\$ 2.088.499	R\$ 54.469.900
Rendimentos Distribuídos	R\$ 110.555	R\$ 2.088.499	R\$ 54.469.900
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,10	R\$ 1,94	R\$ 50,66

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%
abr/19	0,10	44,05	0,23%
12 Meses	R\$ 1,94	-	4,33%
Início	R\$ 50,66	-	-

⁽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	100.040.674,19
Valor Cota Patrimonial	R\$ 92,80
1ª Captação do Fil	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	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

