

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

jun-19

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de maio as vendas em shopping centers do Brasil subiram 9,8% sobre o mesmo período do ano passado, o segundo melhor desempenho mensal de 2019, segundo informações da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasec). Este crescimento se deve principalmente ao dia das mães, uma das principais datas para o varejo no 1o semestre. No acumulado do ano, também segundo a Abrasec, o crescimento nas vendas foi de 8,4%.

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

- Vendas: crescimento de 5,70% com relação ao ano passado e 6,20% no acumulado do ano, contra mesmo período de 2018;
- Fluxo de veículos: crescimento de 10,27% com relação a 2018 e crescimento de 3,29% no acumulado do ano;
- Inadimplência líquida: Em mai/19 a inadimplência líquida foi próxima a zero, tendo o shopping recuperado quase todo o valor não recebido no mês.

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

Ao longo deste ano já foram comercializados mais de 1.000m² de área bruta locável, adicionando importantes operações ao shopping. Destaque para as seguintes inaugurações: Salão de beleza Walter Colfeur, Empório do Galeto, André Lustres, Policlínica Saúde.

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	-3,7%	3,4%	-9,3%
IFIX	2,9%	11,7%	24,4%
CDI BRUTO	0,5%	3,1%	6,3%

* Cota ajustada
Fonte: Comitê de Investimentos

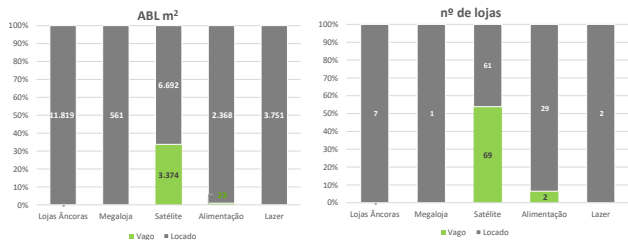
PATRIMÔNIO DO FUNDO



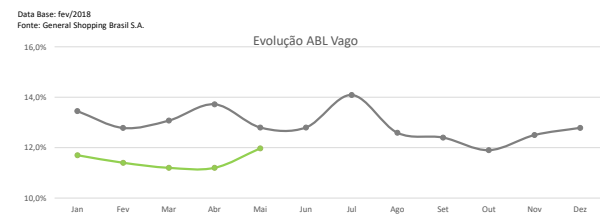
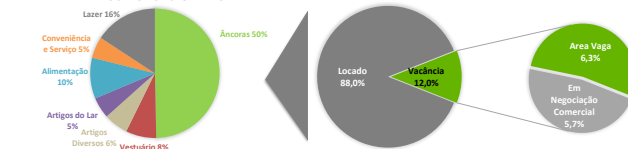
O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL)⁽¹⁾ de 28.755,71 m².
- 169 lojas.
- 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
- Público alvo: Classe B e C.
- Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

⁽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



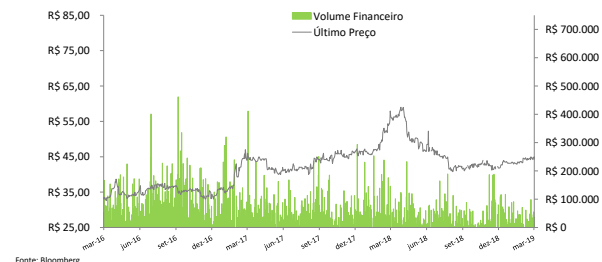
ABL LOCADO POR SEGMENTO



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em junho de 2019, houveram 1.259 negociações, movimentando um volume próximo a R\$ 1,0MM.

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



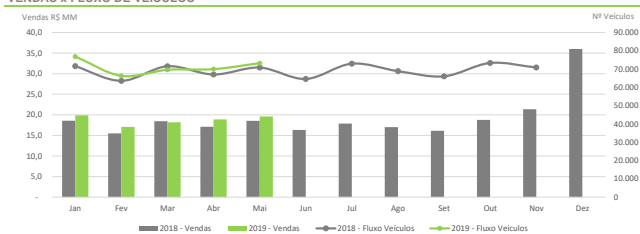
Fonte: Bloomberg

CONTATOS

Oliveira Trust DTM
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 DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

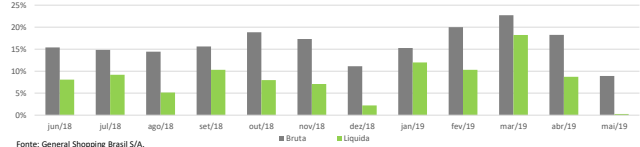
Ouvridoria 0800-882-2700

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\$0,21 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2019 aos titulares detentores de cotas no final do dia 30/06/2019. No mês de maio de 2019, o Fundo recebeu R\$334.464 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de junho de 2019 - incluindo estacionamento e investimentos.

Descrição	jun/19	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 189.909	R\$ 1.995.336	R\$ 10.451.402
Investimentos ⁽²⁾	-R\$ 37.464	-R\$ 908.992	-R\$ 1.837.715
Resultado - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 143.900	R\$ 1.612.762	R\$ 5.726.462
Receita Financeira	R\$ 655	R\$ 9.592	R\$ 342.660
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 334.464	R\$ 3.617.690	R\$ 59.883.051
Despesas + Investimentos	-R\$ 106.324	-R\$ 1.446.271	-R\$ 5.031.161
Resultado	R\$ 228.140	R\$ 2.171.418	R\$ 54.851.890
Rendimentos Distribuídos	R\$ 228.140	R\$ 2.171.418	R\$ 54.851.890
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,21	R\$ 2,01	R\$ 51,01

Fonte: Oliveira Trust DTM.
⁽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%
maio/19	0,14	43,82	0,33%
jun/19	0,21	42,00	0,50%
12 Meses	R\$ 2,01	-	4,34%
Início	R\$ 51,01	-	-

⁽¹⁾ 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	99.997.414,98
Valor Cota Patrimonial	R\$ 92,76
1ª Captação do FII	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 103.563.687
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 DTM
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 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.

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

ri@rbcapitalam.com

