

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

Jul-19

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

As vendas nos shopping centers do país cresceram 8,4% no primeiro semestre, de acordo com dados divulgados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasca). A entidade estima que as vendas nos shoppings devam atingir alta de 7% neste ano na comparação com 2018.

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

- Vendas: crescimento de 12,96% com relação ao ano passado e 7,26% no acumulado do ano, contra mesmo período de 2018;
- Fluxo de veículos: crescimento de 5,46% com relação a 2018 e crescimento de 3,63% no acumulado do ano;
- Inadimplência líquida: Em junho/19, novamente obtivemos uma baixa inadimplência líquida (1,92% do aluguel faturado), 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 maio, recebidas ao longo de junho e distribuídas em julho.

Ao longo deste ano já foram comercializados mais de 1.000m<sup>2</sup> de área bruta locável, adicionando importantes operações ao shopping. Destaque para as seguintes inaugurações: Salão de beleza Walter Colfeur, Empório do Galetto, André Lustres, Policlínica Saúde.

**RENTABILIDADE - RESUMO**

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	3,5%	6,9%	-0,9%
IFIX	1,3%	12,8%	23,5%
CDI BRUTO	0,6%	3,8%	6,4%

\* Cota ajustada  
Fonte: Condishero

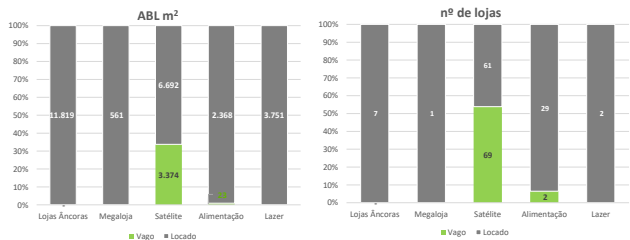
**PATRIMÔNIO DO FUNDO**



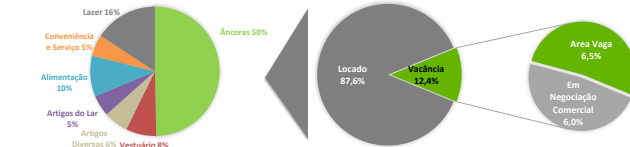
- O Fil é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL)<sup>(1)</sup> de 28.755,71 m<sup>2</sup>.
- 169 lojas.
- 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
- Público alvo: Classe B e C.
- Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

<sup>(1)</sup> Houve a alteração no ABL do Shopping de 28.761,60 m<sup>2</sup> para 28.755,71 m<sup>2</sup> 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**



Data Base: fev/2018

Fonte: General Shopping Brasil S.A.

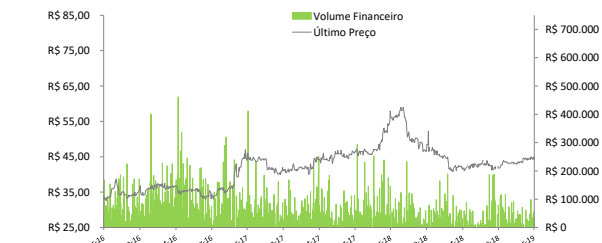
**Evolução ABL Vago**



**NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO**

As cotas do Fil são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em julho de 2019, houveram 1.426 negociações, movimentando um volume próximo a R\$ 2,0MM.

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



Fonte: Bloomberg

**CONTATOS**

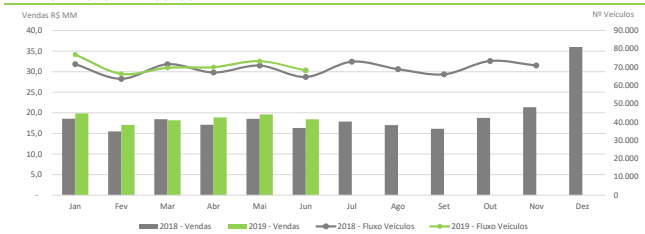
Oliveira Trust DTM

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.

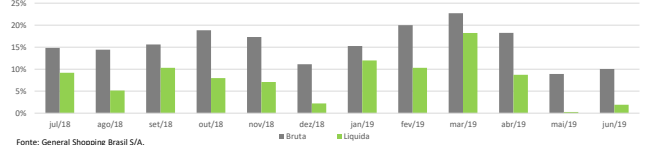
Ouviodora 0800-882-2700

**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\$0,2249 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2019 aos titulares detentores de cotas no final do dia 31/07/2019. No mês de junho de 2019, o Fundo recebeu R\$272.944 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	Jul/19	12 Meses	Início
Resultado - Shopping <sup>(1)</sup>	R\$ 181.377	R\$ 2.036.288	R\$ 10.632.779
Investimentos <sup>(2)</sup>	-R\$ 51.392	-R\$ 916.384	-R\$ 1.889.107
Resultado - Estacionamento <sup>(1)</sup>	R\$ 142.960	R\$ 1.642.839	R\$ 5.869.422
Receita Financeira	R\$ 1.457	R\$ 8.582	R\$ 344.059
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 325.793	R\$ 3.687.709	R\$ 60.208.844
Despesas + Investimentos	-R\$ 83.247	-R\$ 1.456.182	-R\$ 5.114.408
Resultado	R\$ 242.546	R\$ 2.231.527	R\$ 55.094.436
Rendimentos Distribuídos	R\$ 242.546	R\$ 2.231.527	R\$ 55.094.436
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,22	R\$ 2,07	R\$ 51,24

Fonte: Oliveira Trust DTM.

<sup>(1)</sup>Fonte: General Shopping Brasil S/A.

<sup>(2)</sup>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 <sup>(1)</sup>
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%
mai/19	0,14	43,82	0,33%
jun/19	0,21	42,00	0,50%
jul/19	0,22	43,23	0,52%
12 Meses	R\$ 2,07	-	4,34%
Início	R\$ 51,24	-	-

<sup>(1)</sup> 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	100.113.205,52
Valor Cota Patrimonial	R\$ 92,87
1ª Captação do Fil	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 102.387.230
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 <sup>(1)</sup>	Legislação de Fundo Imobiliário

<sup>(1)</sup> 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

rb@rbcapitalam.com