

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

set-19

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Segundo dados da Abrasce as vendas na indústria cresceram 8,4%, no primeiro semestre, a Região Sul foi a que apresentou maior crescimento nas vendas dos shoppings (10,9%), seguida pela região Nordeste (9,6%), Sudeste (8%), Norte (7,1%) e Centro-Oeste (6,4%). O segmento de eletroeletrônicos foi o que apresentou maior crescimento de vendas no primeiro semestre, com alta de 14,56%. Na sequência vieram os setores de relojoaria e bijuterias (7,33%); brinquedos (6,81%); e telefonia e acessórios (5,64%).

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

- Vendas: crescimento de 10,2% com relação ao ano passado e 8,31% no acumulado do ano, contra mesmo período de 2018;
- Fluxo de veículos: crescimento de 5,35% com relação a 2018 e crescimento de 3,90% no acumulado do ano;
- Inadimplência líquida: Em agosto/19 de 4,00% do aluguel faturado no mês e 7,4% no acumulado ano.

Destacamos que os resultados da distribuição apresentados neste mês são impactados pelas receitas do shopping faturadas no mês de julho, recebidas ao longo de agosto e distribuídas em setembro ao fundo.

Ao longo deste ano já foram comercializados mais de 1.850m² 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 e recentemente a inauguração da O' Born e Zinzane

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	5,7%	16,8%	15,8%
FIX	1,0%	14,6%	26,2%
CDI BRUTO	0,4%	4,6%	6,2%

* Cota ajustada
Fonte: Condisho

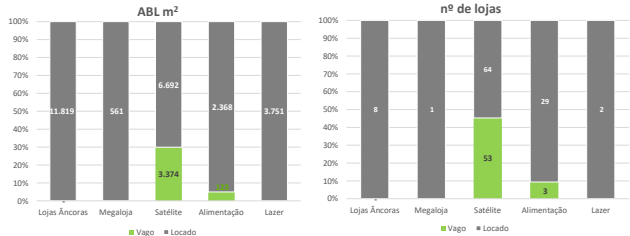
PATRIMÔNIO DO FUNDO



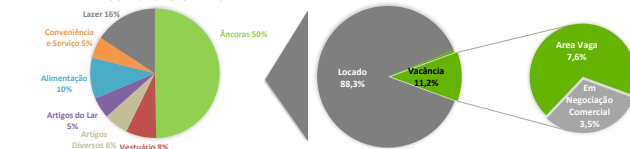
O Fil é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL)⁽¹⁾ de 29.022,59 m².
- 160 lojas.
- 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
- Público alvo: Classe B e C.
- Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

⁽¹⁾ Houve a alteração no ABL do Shopping de 28.755,71 m² para 29.022,59 m² devido a mudanças de layout por exigências legais, que levaram a mudanças de tamanho e disposição das lojas.

STATUS DE LOCAÇÃO



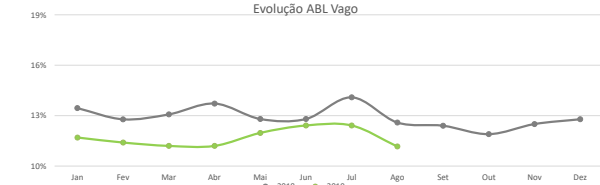
ABL LOCADO POR SEGMENTO



Data Base: fev/2018

Fonte: General Shopping Brasil S.A.

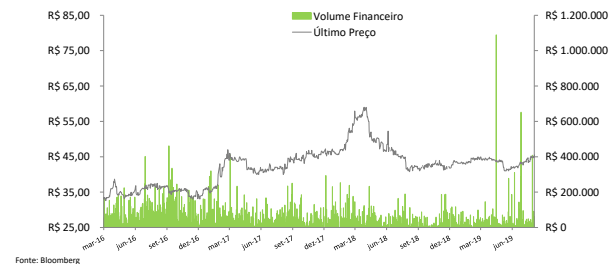
Evolução ABL Vago



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do Fil são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em setembro de 2019, houveram 986 negociações, movimentando um volume próximo a R\$ 1,0MM.

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



Fonte: Bloomberg

CONTATOS

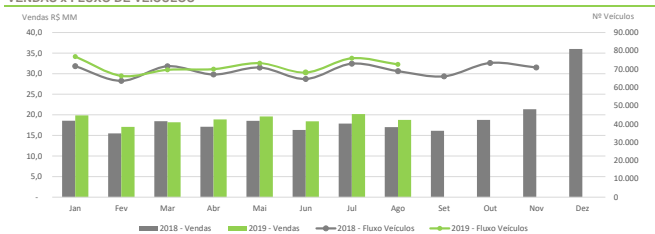
Oliveira Trust DTM

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.

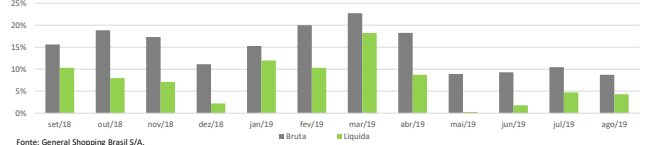
Ouviodira 0800-882-2700

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\$0,2567 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2019 aos titulares detentores de cotas no final do dia 30/09/2019. No mês de setembro de 2019, o Fundo recebeu R\$344.253 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de agosto de 2019 incluindo estacionamento e investimentos.

Descrição	set/19	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 190.715	R\$ 2.122.410	R\$ 11.027.827
Investimentos ⁽²⁾	-R\$ 40.040	-R\$ 919.464	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 152.615	R\$ 1.695.885	R\$ 6.172.574
Receita Financeira	R\$ 923	R\$ 9.272	R\$ 346.026
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 344.253	R\$ 3.827.568	R\$ 60.909.012
Despesas - Investimentos	-R\$ 67.579	-R\$ 1.445.939	-R\$ 5.258.147
Resultado	R\$ 276.674	R\$ 2.381.629	R\$ 55.650.865
Rendimentos Distribuídos	R\$ 276.674	R\$ 2.381.629	R\$ 55.650.865
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,2567	R\$ 2,21	R\$ 51,76

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	7,85%
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%
ago/19	0,26	44,69	0,58%
set/19	0,26	46,99	0,55%
12 Meses	R\$ 2,30	-	4,90%
Início	R\$ 51,76	-	-

⁽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	100.113.205,52
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\$ 101.803.556
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 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