

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

nov-19

COMENTÁRIOS DO GESTOR

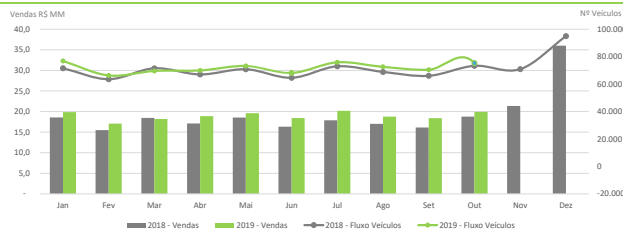
Segundo dados da Abrasce as vendas na indústria cresceram 8,4%, no primeiro semestre, a Região Sul foi a que apresentou maior crescimento nas vendas dos shoppings (10,9%), seguida pela região Nordeste (9,6%), Sudeste (8%), Norte (7,1%) e Centro-Oeste (6,4%). O segmento de eletroeletrônicos foi o que 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 outubro/19:

- Vendas: crescimento de 6,16% com relação ao ano passado e 8,63% no acumulado do ano, contra mesmo período de 2018;
- Fluxo de veículos: crescimento de 2,64% com relação a 2018 e crescimento de 4,63% no acumulado do ano;
- Inadimplência líquida: Em outubro/19 de 6,40% do aluguel faturado no mês e 7,54% no acumulado ano.

Ao longo deste ano já foram comercializados mais de 2.270m² de área bruta locável, adicionando importantes operações ao shopping. Destaque para as seguintes inaugurações: Salão de beleza Walter Coiffeur, Empório do Galeto, André Lustres, Policlínica Saúde, O' Born e Zinzane e recentemente a inauguração da primeira loja física da marca Armazze.

VENDAS x FLUXO DE VEÍCULOS



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	5,5%	30,1%	36,0%
IFIX	3,4%	22,0%	25,4%
CDI BRUTO	0,4%	5,5%	6,1%

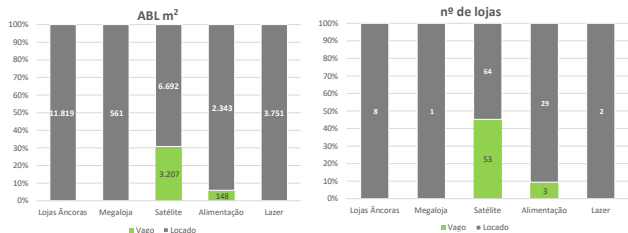
* Cota ajustada
Fonte: Comdinheiro

PATRIMÔNIO DO FUNDO

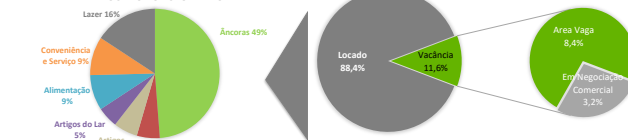


O Fil é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap - Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m².
- 160 lojas.
- 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
- Público alvo: Classe B e C.
- Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

STATUS DE LOCAÇÃO

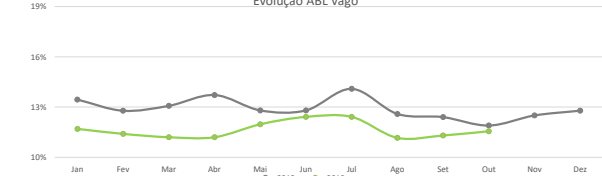


ABL LOCADO POR SEGMENTO



Data Base: fev/2018
Fonte: General Shopping Brasil S.A.

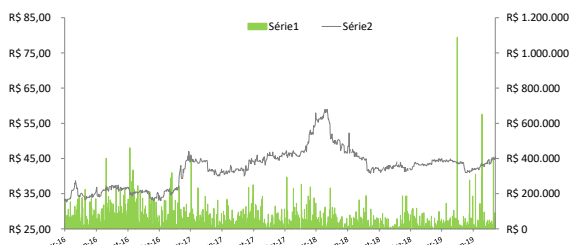
Evolução ABL Vago



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas

O gráfico



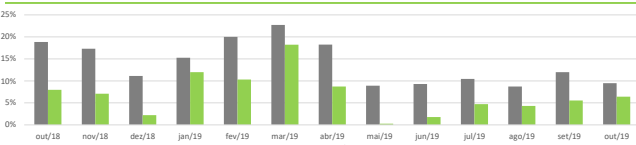
Fonte: Bloomberg

CONTATOS

Oliveira Trust DTM
RB Capital Asset Management
EESTE

Ouviodia 0800-882-2700

INADIMPLÊNCIA 12M



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo irá distribuir o valor de R\$0,30 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2019 aos titulares detentores de cotas no final do dia 30/11/2019. No mês de novembro de 2019, o Fundo recebeu R\$328.558,63 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de outubro de 2019 incluindo estacionamento e investimentos.

Descrição	nov/19	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 187.201,92	R\$ 2.214.548	R\$ 11.357.792
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	-R\$ 877.619	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento ⁽³⁾	R\$ 141.357	R\$ 1.773.441	R\$ 6.451.593
Receita Financeira	R\$ 871,81	R\$ 9.943	R\$ 347.983
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 329.430	R\$ 3.997.933	R\$ 61.519.953
Despesas + Investimentos	-R\$ 8.289	-R\$ 1.375.543	-R\$ 5.303.818
Resultado	R\$ 320.141	R\$ 2.622.390	R\$ 56.216.135
Rendimentos Distribuídos	R\$ 320.141	R\$ 2.622.390	R\$ 56.216.135
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,30	R\$ 2,43	R\$ 52,28

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	15,12%
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%
maj/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%
out/19	0,23	47,22	0,48%
nov/19	0,30	54,23	0,55%
12 Meses	R\$ 2,43	-	5,15%
Início	R\$ 51,98	-	-

⁽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	R\$ 100.094.207
Valor Cota Patrimonial	R\$ 92,85
1ª Captação do Fil	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 100.636.504
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.fundoss@oliveiratrust.com.br
ri@rbcapitalam.com