

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

dez-19

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

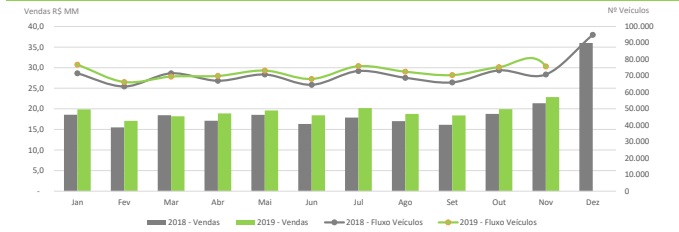
Segundo dados da Abrasce as vendas na indústria cresceram 8,4%, no primeiro semestre de 2019, a Região Sul foi a que apresentou maior crescimento nas vendas dos shoppings (10,9%), seguida pela região Nordeste (9,6%), Sudeste (8%), Norte (7,1%) e Centro-Oeste (6,4%). O segmento de eletroeletrônicos foi 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 novembro/19:

- Vendas: crescimento de 6,91% com relação ao ano passado e 8,44% no acumulado do ano, contra mesmo período de 2018;
- Fluxo de veículos: crescimento de 6,87% com relação a 2018 e crescimento de 4,30% no acumulado do ano;
- Inadimplência líquida: Em novembro/19 de 4,37% do aluguel faturado no mês e 6,44% no acumulado ano.

Ao longo deste ano já foram comercializados mais de 2.270m<sup>2</sup> de área bruta locável, adicionando importantes operações ao shopping. Destaque para as seguintes inaugurações: Salão de beleza Walter Coffeur, Empório do Galetto, André Lustras, 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*	23,8%	66,6%	66,6%
IFIX	10,6%	36,0%	36,0%
CDI BRUTO	0,4%	6,0%	6,0%

\* Cota ajustada  
Fonte: Condôheiro

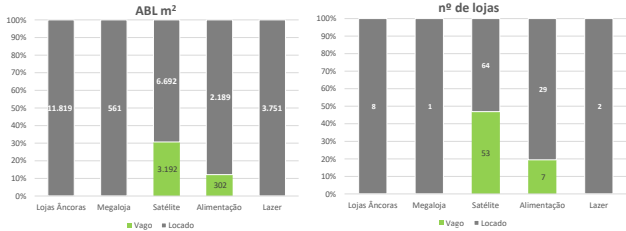
**PATRIMÔNIO DO FUNDO**



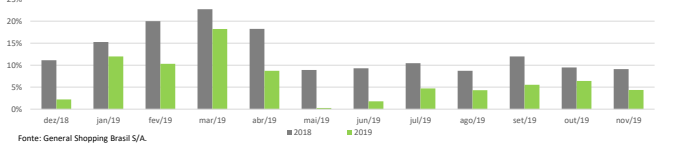
O Fil é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap

- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m<sup>2</sup>.
- 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**



**INADIMPLÊNCIA 12M**



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

O fundo irá distribuir o valor de R\$0,31 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2019 aos titulares detentores de cotas no final do dia 31/12/2019. No mês de dezembro de 2019, o Fundo recebeu R\$ 358.986,73 de remessa referente a sua participação no resultado operacional base caixa apurado pelo Shopping no mês de novembro de 2019 incluindo estacionamento e investimentos.

Descrição	dez/19	12 Meses	Início
Resultado - Shopping <sup>(1)</sup>	R\$ 194.903,81	R\$ 2.273.933	R\$ 11.552.696
Investimentos <sup>(2)</sup>	R\$ 0	-R\$ 620.464	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento <sup>(1)</sup>	R\$ 164.083	R\$ 1.831.243	R\$ 6.615.676
Receita Financeira	R\$ 830,79	R\$ 10.726	R\$ 348.953
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 359.818	R\$ 4.115.902	R\$ 61.879.910
Despesas + Investimentos	-R\$ 256.360	-R\$ 1.115.400	-R\$ 5.346.457
Resultado	R\$ 333.457	R\$ 3.000.503	R\$ 56.533.452
Rendimentos Distribuídos	R\$ 333.457	R\$ 3.000.503	R\$ 56.533.452
Rendimentos Distribuídos (R\$/Cota)	R\$ 0,31	R\$ 2,78	R\$ 92,57

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

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

<sup>(2)</sup>Investimentos para atração de lojas.

**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>
2013	6,39	83,50	7,80%
2014	8,61	61,47	12,45%
2015	10,44	42,98	21,06%
2016	10,27	35,00	28,69%
2017	2,20	46,26	4,76%
2018	0,14	46,26	0,31%
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%
out/19	0,23	47,22	0,48%
nov/19	0,28	54,23	0,52%
dez/19	0,31	66,85	0,46%
12 Meses	R\$ 2,78	-	4,16%
Início	R\$ 92,57	-	-

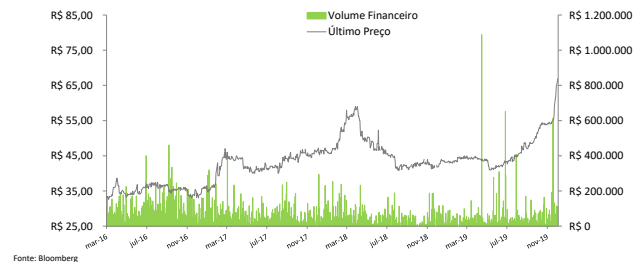
<sup>(1)</sup> Rendimento/Valor de Mercado

Fonte: RB Capital Asset Management

**NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO**

As cotas do Fil são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em dezembro de 2019 houve 1.113 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 1,9MM.

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



Fonte: Bloomberg

**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\$ 92.742.395
Valor Cota Patrimonial	R\$ 86,03
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 DTVM
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.
Tributação <sup>(4)</sup>	Legislação de Fundo Imobiliário

<sup>(4)</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.

**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 AINDA, PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGG). 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 DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

Ouvidoria 0800-882-2700

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br  
ri@rbcapitalam.com