

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

fev-21

COMENTÁRIOS DA GESTORA

O início da imunização da população contra o Covid-19 fomenta as expectativas de retorno das atividades econômicas. Contudo, o surgimento de novas mutações do vírus e ao redor do mundo, levantam um alerta para a retomada de medidas de isolamento social. A eficácia das vacinas e a velocidade em que serão aplicadas, junto à eficiência das campanhas governamentais de imunização definirão o passo em que as atividades do empreendimento voltarão aos patamares do cenário pré-pandemia.

As restrições devido à pandemia continuam afetando diretamente a operação do shopping e seus resultados, cuja frequência vem oscilando conforme as normas regulatórias de segurança e sanitárias.

Principais indicadores de janeiro de 2021

- **Vendas:** redução de 21,01% em relação a janeiro de 2020;
- **Fluxo de veículos:** redução de 37,55% em relação a janeiro de 2020;
- **Inadimplência líquida no mês:** 20,06%.

Segundo leitura do time de Gestão do shopping, o regime de distanciamento social somado ao calor intenso típico da temporada, contribuiu para uma redução do fluxo de veículos no shopping a medida que o público do shopping optou pela procura de espaços ao ar livre.

Consequentemente o volume de vendas do shopping sofreu uma queda em relação ao mesmo período do ano passado. Os maiores destaques foram as lojas voltadas aos segmentos de vestuários, eletrodomésticos e conveniência e serviços.

A crise continua a gerar, no mês de janeiro, uma inadimplência atípica em relação ao histórico de anos anteriores. Mesmo assim o shopping foi capaz de manter o crescimento do resultado das locações e realizar distribuição de rendimentos.

Os caixas do empreendimento e condomínio foram suficientes para arcar com todas as despesas, evitando a necessidade de aporte extraordinário por parte dos sócios. A RB Capital Asset, a General Shopping (empresa responsável pela administração do Shopping) e os demais sócios trabalham ativamente na busca das melhores soluções técnicas, sanitárias, operacionais e comerciais para vencer os potenciais desafios a serem enfrentados nos próximos meses.

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	-2,50%	2,85%	-30,05%
IPIX	0,25%	0,57%	-6,43%
CDI BRUTO	0,13%	0,29%	2,37%

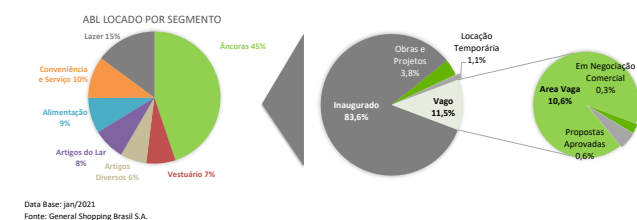
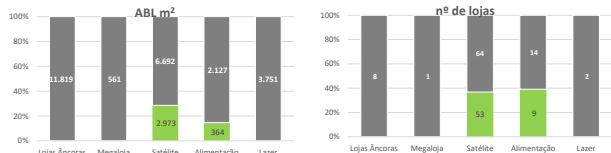
* Cota ajustada
Fonte: Cordeiro

PATRIMÔNIO DO FUNDO



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

STATUS DE LOCAÇÃO



Data Base: jan/2021
Fonte: General Shopping Brasil S.A.



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em fevereiro de 2021 houve 1.105 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 721 mil.

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



Fonte: Bloomberg

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

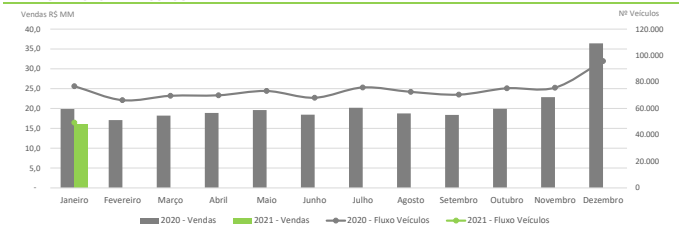
OBTIDA NO PASSADO OU EM ANOS ANTERIORES NÃO REPRESENTA QUALQUER GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR

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.

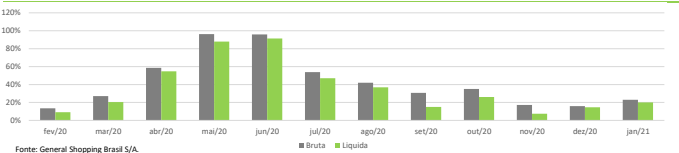
Ouvidoria 0800-882-2700

VENDAS x FLUXO DE VEÍCULOS



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

INADIMPLÊNCIA 12M



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Devido ao cenário pandêmico, o resultado operacional do empreendimento ainda é tímido, consequentemente o Fundo recebeu o repasse em janeiro de R\$ 359.118,89.

Em 12/mar (10º dia útil) serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, auferidos no mês de fevereiro, no valor total de R\$ 305,3 mil ou aproximadamente R\$ 0,28 por cota.

Descrição	fevereiro-21	12 Meses	Início
Repasse – Shopping ⁽¹⁾	R\$ 359.119	R\$ 768.704	R\$ 12.918.209
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.976.227
Repasse - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 0	R\$ 1.074.761	R\$ 8.126.322
Receita Financeira	R\$ 253	R\$ 6.008	R\$ 357.205
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 359.371	R\$ 1.849.473	R\$ 64.764.321
Despesas + Investimentos	-R\$ 54.107	-R\$ 546.758	-R\$ 5.962.269
Resultado	R\$ 305.265	R\$ 1.302.715	R\$ 58.802.052
Rendimentos Distribuídos	R\$ 305.265	R\$ 1.241.786	R\$ 58.670.366
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,28	R\$ 1,15	R\$ 54,62

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

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

⁽²⁾Investimentos para atração de lojistas.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - HISTÓRICO

O cálculo do rendimento em percentual (%) 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⁾
2016	9,47	34,40	27,53%
2017	2,16	46,26	4,67%
2018	2,06	41,80	4,92%
2019	2,78	66,85	4,16%
2020	1,37	39,87	3,42%
janeiro-21	0,40	41,60	0,96%
fevereiro-21	0,28	40,32	0,70%
12 Meses	R\$ 4,15	-	1,88%
Início	R\$ 54,62	-	-

⁽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	R\$ 98.027.492
Valor Cota Patrimonial	R\$ 90,93
1ª Captação do FII	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 94.668.132
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 ⁽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

A presente instituição aderiu ao

Código ANBIMA de Regulação e

Práticas para os Fundos de Investimento.

ANBIMA