

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

mar-21

COMENTÁRIOS DA GESTORA

Apesar do aumento do número de vacinados, o cenário pandêmico intensificou-se no mês de março com o recrudescimento da chamada “segunda onda”. Isso fez com que os órgãos públicos de diversos estados aplicassem medidas mais rígidas de isolamento social, acarretando no agravamento dos impactos econômicos trazidos pela pandemia. As restrições devido à pandemia continuam afetando diretamente a operação do shopping e seus resultados, cuja frequência vem caindo conforme as normas regulatórias de segurança e sanitárias.

Principais indicadores de fevereiro de 2021:

Vendas: redução de 18,20% em relação a fevereiro de 2020;

Fluxo de veículos: redução de 35,12% em relação a fevereiro de 2020;

Inadimplência líquida no mês: 15,43%.

O volume de vendas do shopping continua em baixa em relação ao mesmo período do ano passado. Os maiores destaques foram as lojas voltadas aos segmentos de vestuários, alimentação e conveniência e serviços.

A crise continua a gerar, no mês de fevereiro, uma inadimplência atípica em relação ao histórico de anos anteriores. Em consequência disso, o shopping não foi capaz de manter o ritmo de recuperação do resultado, vistos nos meses anteriores.

Conforme o Fato Relevante publicado em 30 de março de 2021, a equipe de Gestão decidiu por não realizar a distribuição dos dividendos referentes ao resultado de março de 2021, de forma a amenizar os impactos financeiros ao Fundo e aos cotistas nos próximos meses. A medida visa manter recursos em caixa para cobrir eventuais necessidades de aportes emergenciais no empreendimento.

No mês de março, 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*	-4,54%	2,85%	-5,12%
IFIX	-1,38%	-0,81%	0,53%
CDI BRUTO	0,20%	0,49%	2,23%

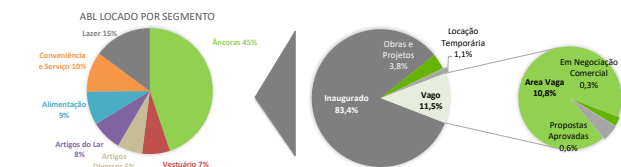
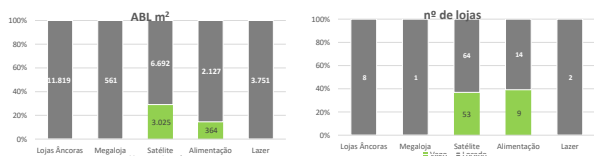
* Cota ajustada
Fonte: Comitê de Investimento

PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FI 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



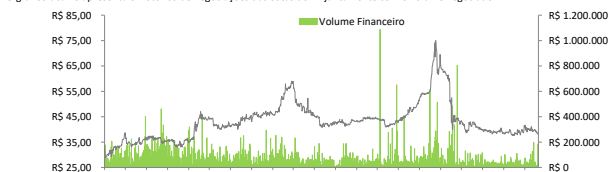
Data Base: fev/2021
Fonte: General Shopping Brasil S/A.



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do FI são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em março de 2021 houve 912 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 866 mil.

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



Fonte: Bloomberg
CONTATOS

Oliveira Trust DTVM
RB Capital Asset Management

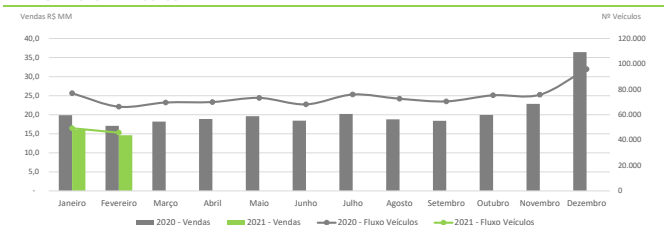
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE

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 LECTURA 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

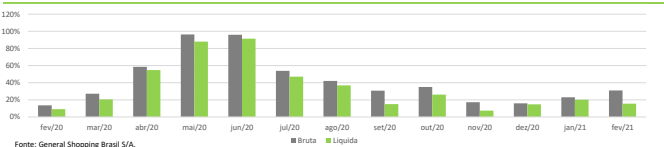
MÍNIMO, 12 MESES.
Ouidoria 0800-882-2700

VENDAS x FLUXO DE VEÍCULOS



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

INADIMPLÊNCIA 12M



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Devido ao agravamento do cenário pandêmico e seu impacto no resultado do Shopping, a Gestora junto à Administradora decidiram pela não distribuição dos rendimentos previstos para o dia 15 de abril (10ª dia útil), conforme o Fato Relevante publicado em 30 de março de 2021.

Descrição	março-21	12 Meses	Início
Repasso - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 0	R\$ 503.928	R\$ 12.781.332
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.976.227
Repasso - Estacionamento ⁽³⁾	R\$ 104.472	R\$ 1.138.018	R\$ 8.367.671
Receta Financeira	R\$ 463	R\$ 5.215	R\$ 357.668
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 104.935	R\$ 1.647.161	R\$ 64.869.255
Despesas + Investimentos	-R\$ 43.272	-R\$ 553.218	-R\$ 6.005.540
Resultado	R\$ 61.663	R\$ 1.093.942	R\$ 58.863.715
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 1.241.786	R\$ 58.670.366
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 1,15	R\$ 54,62

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

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

⁽²⁾Investimentos para atração de lojas.

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%
março-21	0,00	38,51	0,00%
12 Meses	R\$ 1,15	-	2,68%
Início	R\$ 54,62	-	-

⁽¹⁾ Rendimento/Valor de Mercado

Fonte: RB Capital Asset Management

INFORMAÇÕES

O FI 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	24/06/2011
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 98.103.617
Valor Cota Patrimonial	R\$ 91,01
1ª Captação do FI	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12 meses)	R\$ 95.069.704
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 FI, 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 Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

ANBIMA