

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

jan-21

COMENTÁRIOS DA GESTORA

O de início da imunização da população contra o Covid-19 fomenta as expectativas de retorno à normalidade. Contudo, no momento ainda é prematuro prever um prazo específico de retomada das diversas atividades econômicas. Espera-se que movimentos neste sentido sejam cada vez mais percebidos.

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 dezembro de 2020

- **Vendas:** redução de 16,48% em relação a dezembro de 2019;
- **Fluxo de veículos:** redução de 24,20% em relação a dezembro de 2019;
- **Inadimplência líquida no mês:** 14,68%.

A crise gerou, no mês de dezembro, uma inadimplência líquida 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	12M	12M
RBGS11*	5,35%	5,35%	-33,95%
IPIX	0,32%	0,32%	-6,43%
CDI BRUTO	0,14%	0,14%	2,54%

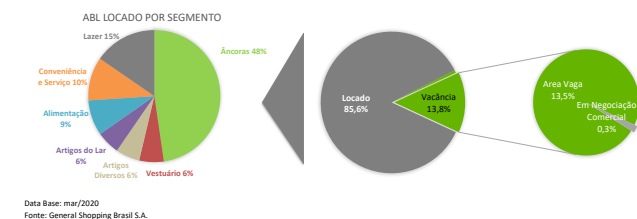
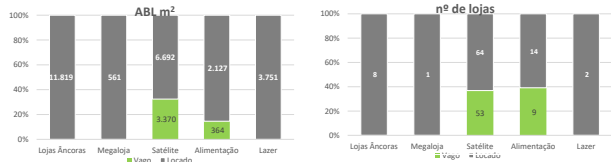
* Cota ajustada
Fonte: Corredor

PATRIMÔNIO DO FUNDO

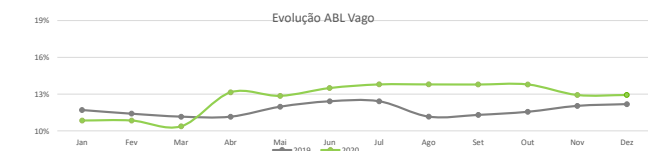


- O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m².
 - 155 lojas.
 - 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
 - Público alvo: Classe B e C.
 - Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

STATUS DE LOCAÇÃO



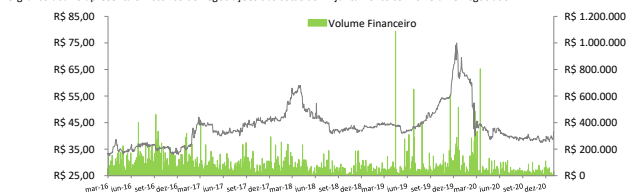
Data Base: mar/2020
Fonte: General Shopping Brasil S.A.



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em janeiro de 2021 houveram 877 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 435 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

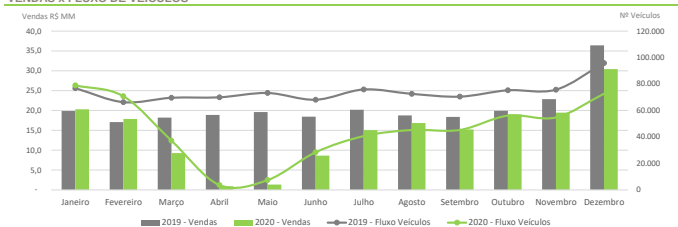
Obtida no passado ou em anos anteriores não representa qualquer garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito (FGC). Ao investidor

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 deste fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no

MÍNIMO, 12 MESES

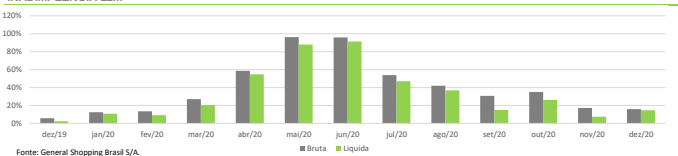
Ouvidoria 0800-882-2700

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 dezembro de R\$ 448.059,63.

Em 12/fev (10º dia útil) serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, auferidos no mês de janeiro, no valor total de R\$ 430,8 mil ou aproximadamente R\$ 0,40 por cota.

Descrição	janeiro-21	12 Meses	Início
Repasse – Shopping ⁽¹⁾	R\$ 279.916,98	R\$ 790.155	R\$ 12.559.090
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.976.227
Repasse - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 168.143	R\$ 1.292.681	R\$ 8.126.322
Receita Financeira	R\$ 450,53	R\$ 6.711	R\$ 356.953
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 448.510	R\$ 2.089.547	R\$ 64.404.949
Despesas + Investimentos	-R\$ 17.676	-R\$ 521.083	-R\$ 5.908.162
Resultado	R\$ 430.834	R\$ 1.568.464	R\$ 58.496.787
Rendimentos Distribuídos	R\$ 430.834	R\$ 1.507.535	R\$ 58.365.101
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,40	R\$ 1,40	R\$ 54,34

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

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

⁽²⁾Fonte: General Shopping Brasil S/A.

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%
12 Meses	R\$ 1,40	-	2,13%
Início	R\$ 54,34	-	-

⁽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\$ 97.998.718
Valor Cota Patrimonial	R\$ 90,91
1ª Captação do FII	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12 meses)	R\$ 94.236.773
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

