

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

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

Os impactos das restrições à operação do empreendimento continuam acontecendo, conforme demonstramos neste relatório através da apresentação dos indicadores operacionais do empreendimento no mês de julho.

Abaixo os principais indicadores do Shopping Sulacap no mês de Julho de 2020:

- Vendas: redução de 25,43% com relação a Julho de 2019;
- Fluxo de veículos: redução de 46,47% com relação a Julho de 2019;
- Inadimplência líquida: Em Julho de 2020 de 47,01 % do aluguel faturado no mês e 24,99% nos últimos 12 meses.

No mês de abril os governos, municipal e estadual, iniciaram um processo de flexibilização do período de quarentena, o que pode possibilitou a reabertura do empreendimento no dia 12 de maio. Atualmente, respeitando-se o decreto municipal que regra a retomada do funcionamento dos shopping centers, o Parque Shopping Sulacap retomou duas atividades com horário reduzido, das 12h às 20h, e aproximadamente 95% das lojas em funcionamento.

Dentre as principais regras estabelecidas para retomada do shopping estão a limitação de público, restrita a 30% da capacidade total, mesma limitação atribuída ao estacionamento, redução de 50% das mesas da praça de alimentação. Importante destacar que as 5% das lojas ainda fechadas são as lojas de alimentação que operam no sistema self-service, que ainda estão proibidos, e poucas lojas que que não estavam preparadas para reabertura.

Ao longo dos últimos meses, o agravamento da crise e a redução de aproximadamente 90% da receita efetivamente recebida no empreendimento consumiu parte do caixa do empreendimento que estava destinado para ações comerciais, mas acabou sendo utilizado na manutenção do equipamento.

No mês de julho, segundo mês completo desde a reabertura, mesmo com as restrições de funcionamento o empreendimento apresentou um aumento considerável dos fluxos de pessoas e volume de vendas, se comparados com o mês de junho de 2020.

Até este momento o caixa do empreendimento e condomínio foram suficientes para arcar com as despesas, evitando-se assim a necessidade de aporte no empreendimento por parte dos sócios. A equipe da RB Capital Asset trabalha ativamente junto aos demais sócios e à General Shopping, empresa responsável pela administração do Shopping, na busca na melhor solução para os desafios a serem enfrentados nos próximos meses.

**RENTABILIDADE - RESUMO**

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	0,0%	-39,2%	-6,5%
IFIX	1,8%	-12,4%	4,7%
CDI BRUTO	0,2%	2,2%	3,9%

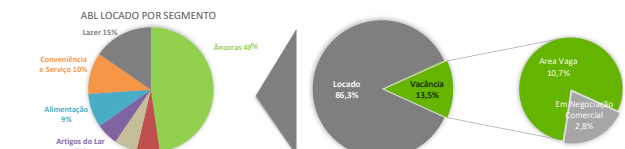
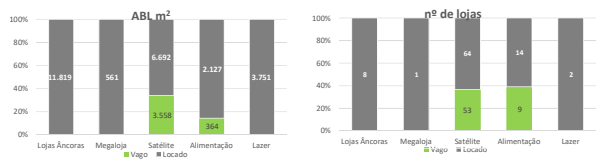
\* Cota ajustada  
Fonte: Condinheiro

**PATRIMÔNIO DO FUNDO**



- O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m<sup>2</sup>.
- 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 julho de 2020 houve 2.132 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 1,0MM.

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



**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 ALIADAS 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

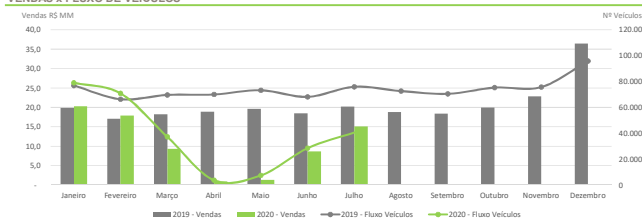
OBTIDA NO PASSADO OU EM ANOS ANTERIORES NÃO REPRESENTA QUALQUER GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC), AO INVESTIDOR

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

Ouviodoria 0800-882-2700

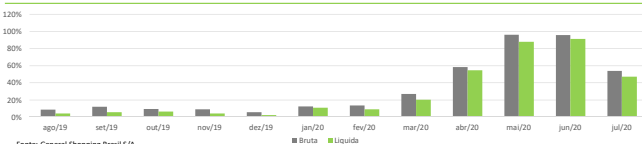
MÍNIMO, 12 MESES.

**VENDAS x FLUXO DE VEÍCULOS**



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

**INADIMPLÊNCIA 12M**



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

Com a drástica redução das receitas do shopping durante a pandemia, o shopping finalizou o mês de julho com o resultado operacional negativo, e como consequência desse resultado o Fundo RBGS não recebeu repasse financeiro no mês de agosto, razão pela qual não ocorrerá pagamento de dividendos aos cotistas no mês de setembro.

A distribuição ou não dos dividendos dos próximos meses ainda será analisada pela Gestora e devidamente comunicada ao mercado no momento oportuno, observando a distribuição mínima dos lucros auferidos, apurados no regime de caixa, nos termos da Lei 8.668/93.

Apesar de todos os inconvenientes relacionados à restrição do funcionamento do Shopping, o momento é de nos preocuparmos com o bem-estar dos consumidores, parceiros, colaboradores, lojistas e de toda população.

Por fim, comunicamos que até que haja alguma nova determinação das autoridades, o empreendimento se manterá operando de forma restrita.

Descrição	agosto-20	12 Meses	Início
Resultado - Shopping <sup>(1)</sup>	R\$ 0,00	R\$ 1.646.394	R\$ 12.279.173
Investimentos <sup>(2)</sup>	R\$ 0	-R\$ 87.120	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento <sup>(3)</sup>	R\$ 0	R\$ 1.360.232	R\$ 7.229.653
Receita Financeira	R\$ 238,49	R\$ 10.600	R\$ 354.898
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.345
Total Receitas	R\$ 238	R\$ 3.017.226	R\$ 63.236.309
Despesas + Investimentos	-R\$ 17.189	-R\$ 539.380	-R\$ 5.670.978
Resultado	-R\$ 16.951	R\$ 2.477.846	R\$ 57.555.331
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 2.477.846	R\$ 57.555.331
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 2,27	R\$ 53,51

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

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

**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>
2015	10,44	42,98	21,06%
2016	10,27	35,00	28,69%
2017	2,20	46,26	5,18%
2018	0,14	46,26	4,41%
2019	2,78	66,85	5,93%
janeiro-20	0,37	66,85	0,55%
fevereiro-20	0,53	61,20	0,87%
março-20	0,00	43,02	0,00%
abril-20	0,00	43,48	0,00%
maio-20	0,00	39,60	0,00%
junho-20	0,04	41,70	0,09%
julho-20	0,00	39,69	0,00%
agosto-20	0,00	39,70	0,00%
12 Meses	R\$ 2,27	-	5,74%
Início	R\$ 53,51	-	-

<sup>(1)</sup> 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\$ 93.635.222
Valor Cota Patrimonial	R\$ 86,86
# Captação do FII	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 94.868.224
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 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

