

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

set-20

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 agosto.

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

- Vendas: redução de 10,22% com relação a agosto de 2019;
- Fluxo de veículos: redução de 37,63% com relação a agosto de 2019;
- Inadimplência líquida: Em agosto de 2020 foi de 36,87% do aluguel faturado no mês e de 27,51% médio 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 possibilitar a reabertura do empreendimento no dia 12 de maio. Atualmente, respeitando-se o decreto municipal que rege a retomada do funcionamento dos shopping centers, o Parque Shopping Sulacap retomou duas atividades e a partir do mês de agosto pode funcionar com horário ampliado, das 10h às 22h.

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 agosto, segundo mês completo desde a reabertura, mesmo com as restrições de funcionamento o empreendimento vem apresentando um aumento considerável dos fluxos de pessoas e volume de vendas.

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*	-1,8%	-40,3%	-13,3%
IFIX	0,5%	-12,2%	4,1%
CDI BRUTO	0,2%	2,3%	3,5%

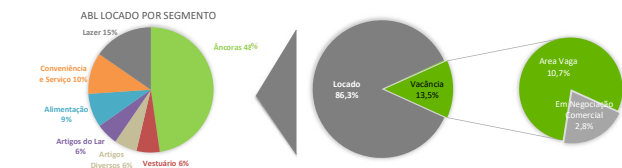
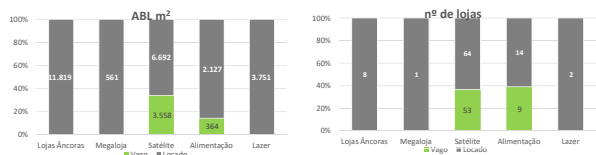
* Cota ajustada
Fonte: Condinheiro

PATRIMÔNIO DO FUNDO



- O FIL 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.

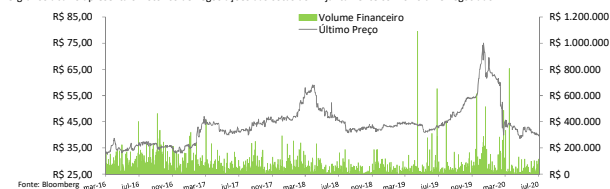
Evolução ABL Vago



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do FIL são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em setembro de 2020 houve 642 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 388 mil.

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



CONTATOS

Oliveira Trust DTMV
RB Capital Asset Management

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

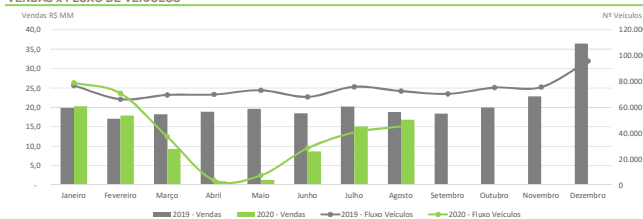
AVULSÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO PAUTADAS EM SUAS PRÓPRIAS CONCLUSÕES. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE

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

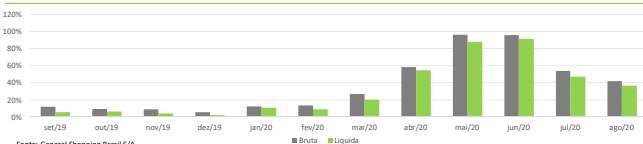
MÍNIMO, 12 MESES.
Ouvidora 0800-882-2700

VENDAS x FLUXO DE VEÍCULOS



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

INADIMPLÊNCIA 12M



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Mesmo com a reabertura da operação do Shopping o resultado operacional do empreendimento ainda é baixo, e, por esse motivo, FIL RBGS recebeu um pequeno repasse financeiro no mês de setembro no valor de R\$ 110.000,00, que será mantido em seu caixa de contingência pelo período que for necessário.

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.

Por fim, comunicamos que foi determinado pelas autoridades competentes a ampliação do período de funcionamento do Shopping, e, nesse sentido, o aumento possibilitará melhores resultados operacionais ao empreendimento.

Descrição	setembro-20	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 110.000,00	R\$ 1.646.394	R\$ 12.389.173
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	-R\$ 87.120	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento ⁽³⁾	R\$ 0	R\$ 1.360.232	R\$ 7.229.653
Receita Financeira	R\$ 88,82	R\$ 10.600	R\$ 354.986
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 110.089	R\$ 3.017.226	R\$ 63.336.397
Despesas - Investimentos	-R\$ 6.400	-R\$ 539.380	-R\$ 5.677.377
Resultado	R\$ 103.689	R\$ 2.477.846	R\$ 57.659.020
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 2.477.846	R\$ 57.659.020
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 2,27	R\$ 53,51

⁽¹⁾Fonte: Oliveira Trust DTMV.
⁽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⁾
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%
setembro-20	0,00	38,99	0,00%
12 Meses	R\$ 2,27	-	5,82%
Início	R\$ 53,51	-	-

⁽¹⁾ Rendimento/Valor de Mercado
Fonte: RB Capital Asset Management

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\$ 93.635.223
Valor Cota Patrimonial	R\$ 86,26
1ª Captação do FIL	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 DTMV
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.
Tributação ⁽⁴⁾	Legislação de Fundo Imobiliário

⁽⁴⁾ 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.

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

