

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 setembro.

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

- Vendas: redução de 17,26% com relação a setembro de 2019;
- Fluxo de veículos: redução de 35,76% com relação a setembro de 2019;
- Inadimplência líquida: Em setembro de 2020 de 15,02% do aluguel faturado no mês e 28,39% 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 regra 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 e benfeitorias necessárias ao empreendimento para deixá-lo mais atrativos aos lojistas e público em geral.

Desde sua reabertura, o shopping vem apresentando um aumento considerável dos fluxos de pessoas e volume de vendas e uma diminuição alta no índice de inadimplência, apontando uma retomada consistente das atividades do empreendimento.

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*	-0,78%	-40,74%	-31,62%
IFIX	-1,01%	-12,04%	-0,90%
CDI BRUTO	0,16%	2,49%	3,21%

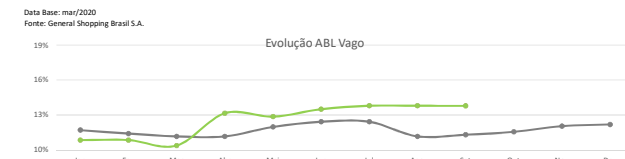
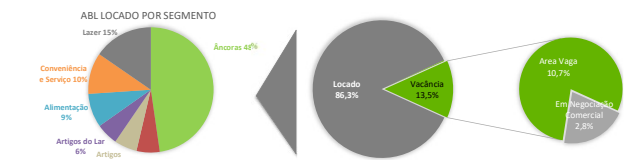
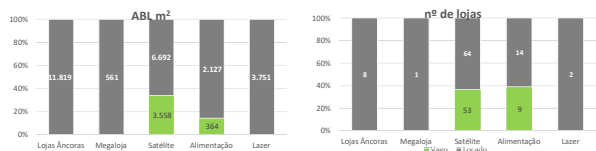
* Cota ajustada
Fonte: Condinheiro

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

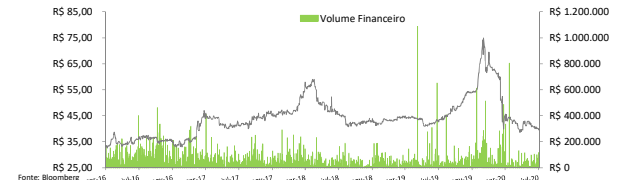
STATUS DE LOCAÇÃO



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do FIL são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em outubro de 2020 houve 741 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 461 mil.

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



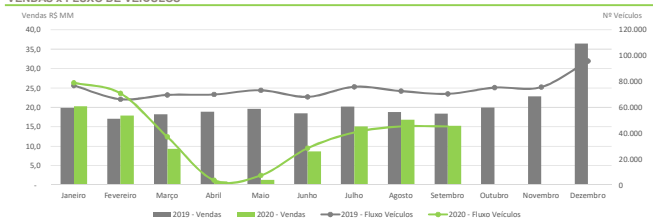
CONTATOS

Oliveira Trust DTM
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 OPERTA 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 DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

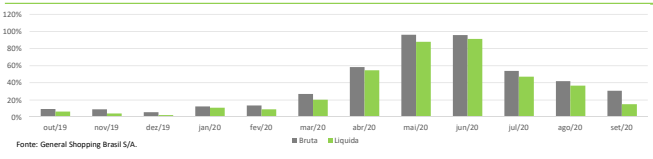
Ouvierdria 0800-882-2700

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 outubro no valor de R\$ 66.000,00, 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	outubro-20	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 66.000,00	R\$ 1.284.582	R\$ 12.455.173
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento ⁽³⁾	R\$ 0	R\$ 919.417	R\$ 7.229.653
Receita Financeira	R\$ 409,32	R\$ 8,285	R\$ 355.396
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 66.409	R\$ 2.212.284	R\$ 63.402.807
Despesas + Investimentos	-R\$ 6.731	-R\$ 389.579	-R\$ 5.684.108
Resultado	R\$ 59.679	R\$ 1.822.705	R\$ 57.718.699
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 1.822.705	R\$ 57.718.699
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 2,27	R\$ 53,51

Fonte: Oliveira Trust DTM.
⁽¹⁾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%
outubro-20	0,00	38,68	0,00%
12 Meses	R\$ 2,27	-	5,86%
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\$ 94.126.120
Valor Cota Patrimonial	R\$ 87,36
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 DTM
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.
Legislação ⁽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 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.fundoss@oliveiratrust.com.br
ri@rbcapitalam.com



A pessoa instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Métricas Práticas para os Fundos de Investimento.