

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

nov-20

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

O Parque Shopping Sulacap foi reaberto em 12 de maio, respeitando o decreto municipal e as normas de segurança e de sanitárias recomendadas, e a partir do mês de agosto pôde funcionar com horário ampliado.

As restrições devido à pandemia continuam, e afetam diretamente a operação do shopping impactando os resultados.

Principais indicadores de outubro de 2020\*:

- **Vendas:** redução de 4,7% em relação a outubro de 2019;
- **Fluxo de veículos:** redução de 25,42% em relação a outubro de 2019;
- **Inadimplência líquida no mês:** 26,09%.

De forma geral a crise gerou e a redução de aproximadamente 90% da receita média do shopping – se comparada ao período pré pandemia - e consumiu parte do caixa destinado para ações comerciais, sendo essa reserva utilizada na manutenção dos equipamentos e investimento em benfeitorias objetivando deixá-lo mais atrativos aos lojistas e público em geral.

Desde sua reabertura, o shopping vem apresentando um aumento do fluxo de pessoas e volume de vendas além da diminuição da inadimplência, apontando uma retomada das atividades.

Os caixas do empreendimento e condomínio foram suficientes para arcar com as despesas, evitando assim 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, operacionais e comerciais para os desafios a serem enfrentados nos próximos meses.

\* resultado do Shopping é apurado com defasagem de dois meses.

**RENTABILIDADE - RESUMO**

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	2,10%	-37,71%	-39,04%
IFIX	1,15%	-1345,00%	-2,83%
CDI BRUTO	0,15%	2,65%	2,97%

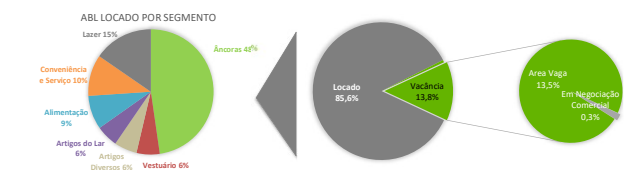
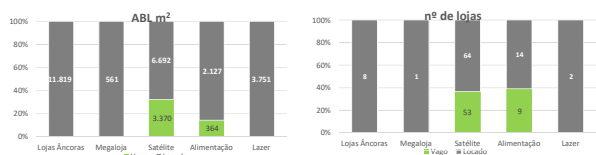
\* Cota ajustada  
Fonte: Condinheiro

**PATRIMÔNIO DO FUNDO**



O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap  
- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 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 novembro de 2020 houve 644 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 490 mil.

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



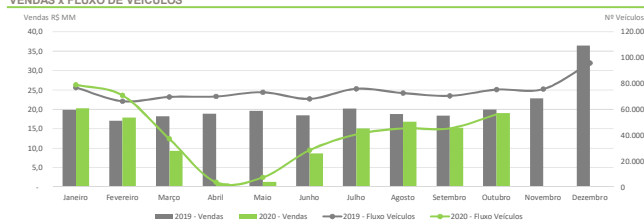
**CONTATOS**

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 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 CARTÉIRA, 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.

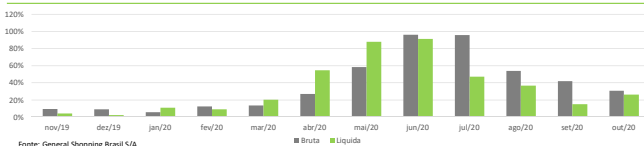
Ouvidoria 0800-882-2700

**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 que atravessamos, o resultado operacional do empreendimento ainda é tímido, conseqüentemente o FII RBGS recebeu o repasse em outubro de R\$ 130.914,00, que será mantido em seu caixa para eventuais contingências enquanto durar esse período de incertezas.

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

Descrição	novembro-20	12 Meses	Início
Repasse - Shopping <sup>(1)</sup>	R\$ 0,00	R\$ 1.108.582	R\$ 12.279.173
Investimentos <sup>(2)</sup>	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.976.227
Repasse - Estacionamento <sup>(2)</sup>	R\$ 130.914	R\$ 1.095.417	R\$ 7.536.568
Receita Financeira	R\$ 335,57	R\$ 8.285	R\$ 355.731
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 131.250	R\$ 2.212.284	R\$ 63.534.057
Despesas - Investimentos	-R\$ 1.034	-R\$ 389.579	-R\$ 5.685.142
Resultado	R\$ 130.216	R\$ 1.822.705	R\$ 57.848.914
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 1.822.705	R\$ 57.848.914
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 1,24	R\$ 53,51

Fonte: Oliveira Trust DTMV.  
<sup>(1)</sup>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 <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%
setembro-20	0,00	38,99	0,00%
outubro-20	0,00	38,68	0,00%
novembro-20	0,00	39,51	0,00%
12 Meses	R\$ 2,27	-	5,86%
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	24/09/2011
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 94.450.694
Valor Cota Patrimonial	R\$ 87,62
1ª 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 DTMV
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.
Tributação <sup>(6)</sup>	Legislação de Fundo Imobiliário

<sup>(6)</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

