

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

COMENTÁRIOS DA GESTORA

A perspectiva 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.

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

As restrições devido à pandemia continuam afetando diretamente a operação do shopping e seus resultados.

Principais indicadores de novembro de 2020

- **Vendas:** redução de 14,84% em relação a novembro de 2019;
- **Fluxo de veículos:** redução de 27,73% em relação a novembro de 2019;
- **Inadimplência líquida** no mês: 7,40%.

A crise gerou uma redução significativa na receita média do shopping 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 consequentemente do volume de vendas, além da diminuição da inadimplência.

Os caixas do empreendimento e condomínio foram suficientes para arcar com todas 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.

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	2,10%	-37,71%	-38,86%
IFIX	2,19%	-10,24%	-10,24%
CDI BRUTO	0,16%	2,76%	2,76%

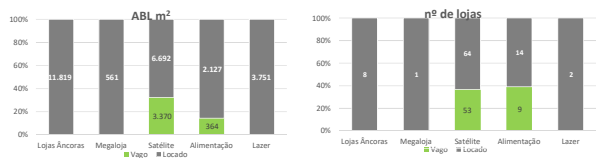
* Cota ajustada
Fonte: Condinheiro

PATRIMÔNIO DO FUNDO

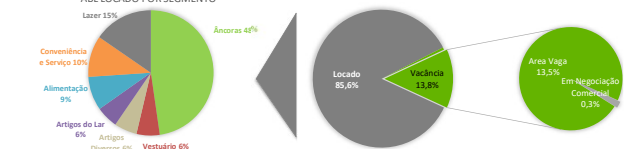


- O FIL é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m².
- 155 lojas.
- 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
- Público alvo: Classe B e C.
- Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

STATUS DE LOCAÇÃO



ABL LOCADO POR SEGMENTO



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 dezembro de 2020 houve 878 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 700 mil.

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



Fonte: Bloomberg

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

AVALIÇÃO 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

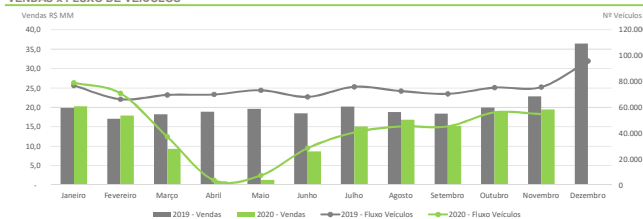
RECOMENDADA A LECTURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO

MÍNIMO, 12 MESES.

Ouvieria 0800-882-2700

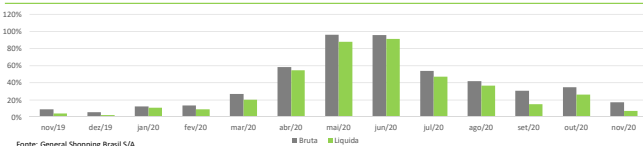
dez-20

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 novembro de R\$ 421.611,62.

No fechamento de dezembro o Fundo anunciou a distribuição de rendimento no montante de R\$ 0,43 por cota resultado acumulado ao longo do segundo semestre de 2020.

A tendência é que no próximo mês, devido ao cenário adverso, esse Dividend Yield seja menor (ou no limite ser zero, dependendo se for decretado lockdown, propagação da pandemia, cenário econômico, etc.), observando a distribuição mínima dos lucros auferidos, apurados no regime de caixa, nos termos da Lei 8.668/93.

O resultado do Shopping é apurado com defasagem de dois meses.

Descrição	dezembro-20	12 Meses	Início
Repasse - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 0,00	R\$ 726.477	R\$ 12.279.173
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.976.227
Repasse - Estacionamento ⁽²⁾	R\$ 421.612	R\$ 1.342.503	R\$ 7.958.179
Receita Financeira	R\$ 770,76	R\$ 7.549	R\$ 356.502
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 422.382	R\$ 2.076.529	R\$ 63.956.439
Despesas + Investimentos	-R\$ 205.344	-R\$ 544.029	-R\$ 5.890.486
Resultado	R\$ 217.039	R\$ 1.532.501	R\$ 58.065.953
Rendimentos Distribuídos	R\$ 465.187	R\$ 1.471.571	R\$ 57.934.267
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,43	R\$ 1,37	R\$ 53,94

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%
novembro-20	0,00	39,51	0,00%
dezembro-20	0,43	39,87	1,08%
12 Meses	R\$ 1,37	-	3,53%
Início	R\$ 53,94	-	-

⁽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\$ 98.008.559
Valor Cota Patrimonial	R\$ 90,92
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.
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.fundoss@oliveiratrust.com.br
ri@rbcapitalam.com

