



**Outubro
2021**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**RB CAPITAL GENERAL
SHOPPING SULACAP –
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
RBGS11**



RB CAPITAL

Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**

Informações Gerais do Fundo

Razão Social:	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:	13.652.006/0001-95
Código de Negociação (Ticker)	RBGS11
Código ISIN	BRRBGSCF009
Início do Fundo	24/08/2011
Gestor:	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Auditor	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
Taxa de Administração	0,23% a.a.
Taxa de Performance	Não possui
Prazo do Fundo	Indeterminado
Liquidez do Fundo	Fundo Fechado
Público Alvo	Investidores em Geral
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Encerramento do Exercício Social	30/dez
Mercado de Negociação de Cotas	B3
Entidade administradora de Mercado Organizado	BM&FBOVESPA
Objetivo do Fundo	Investimento em imóveis para geração de renda
Classificação Autorregulação	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Passiva

Características Gerais e Política de Investimentos

O Fundo RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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.

A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação dos recursos captados na aquisição da Participação do Empreendimento, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Parque Shopping Sulacap.



Contatos úteis
RB Capital Asset Management
Administrador: Oliveira Trust DTVM

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

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. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTES FUNDOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Comentários da Gestora

A desaceleração da pandemia do Covid-19 no Brasil se mostra cada vez mais clara mediante o avanço da vacinação no país. São mais de 73% dos brasileiros vacinados com ao menos uma dose do imunizante, enquanto os imunizados com as duas doses da vacina somam 55% da população.

Em sequência ao **Fato Relevante** divulgado em 20 de Outubro, a Administradora do Fundo publicou o **Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**, que tem por ordem do dia (i) incorporação do Fundo pelo General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.769.604/0001-13 (“Fundo Incorporador”), administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Valores Mobiliários Ltda. (“Planner”) e gerido pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Genesis”), nos termos da minuta de Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário (“Protocolo e Justificação”) elaborada pela Planner e pela Genesis, o qual encontra-se anexo a **Proposta da Administração** divulgada na mesma data. Recomendamos a leitura atenta dos referidos documentos, bem como dos seus anexos.

Principais Indicadores de Setembro de 2021:

- Fluxo de Veículos: Aumento de 14,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior;
- Vendas Totais: aumento de 10,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior;
- Inadimplência líquida: 21,6%.

A evolução da vacinação aliada à diminuição das restrições horárias em relação ao funcionamento do Shopping resultou no aumento do volume de vendas. Em setembro houve uma pequena redução nos volumes de vendas em relação a agosto. No entanto, o desempenho de vendas mensais atingiu 91,6% do patamar de setembro de 2019 (cenário anterior à crise do Covid-19), indicando uma retomada do movimento de vendas.

A inadimplência deste mês sofreu um ligeiro aumento em relação ao mês anterior, mas segue sua tendência de redução, desde o início do ano. A General Shopping (empresa responsável pela administração do Shopping), segue trabalhando para recuperar os montantes inadimplidos, analisando a situação de cada inquilino.

A RB Capital Asset, a General Shopping e os demais sócios trabalham ativamente na busca das melhores soluções técnicas, sanitárias, operacionais e comerciais para vencer os potenciais desafios a serem enfrentados nos próximos meses.

Patrimônio do Fundo

	Parque Shopping Sulacap
Endereço	Av. Marechal Fontenelle, 3545, Bairro Jardim Sulacap
Cidade	Rio de Janeiro / RJ
Ano de entrega	2013
Público alvo	Classe B e C
Área locável	28.965,77 m ²
Número de vagas	1.257
Número de Lojas	152
Cinema	CineSystem (7 salas)
Participação do Shopping no Fundo	44%



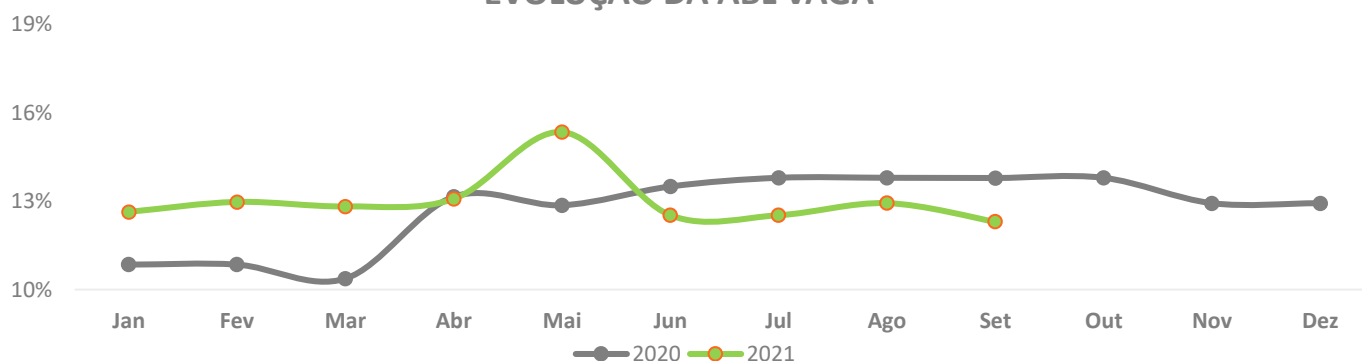
Informações Gerais

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\$ 97.862.356
Valor Cota Patrimonial	R\$ 90,78
1ª Captação do FII	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00

Status De Locação

EVOLUÇÃO DA ABL VAGA



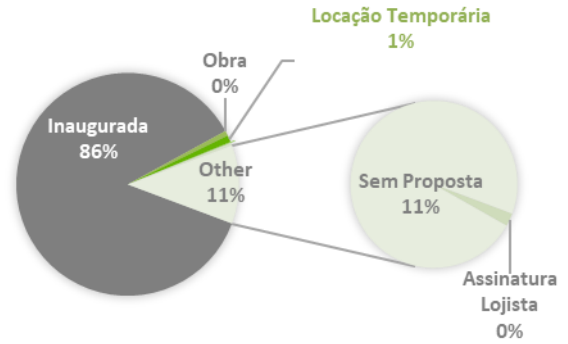
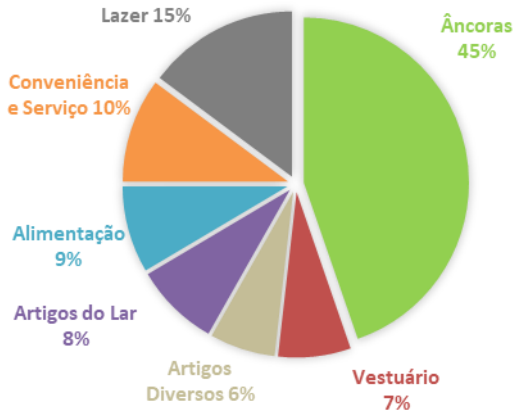
Contatos úteis
RB Capital Asset Management
Administrador: Oliveira Trust DTMV

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

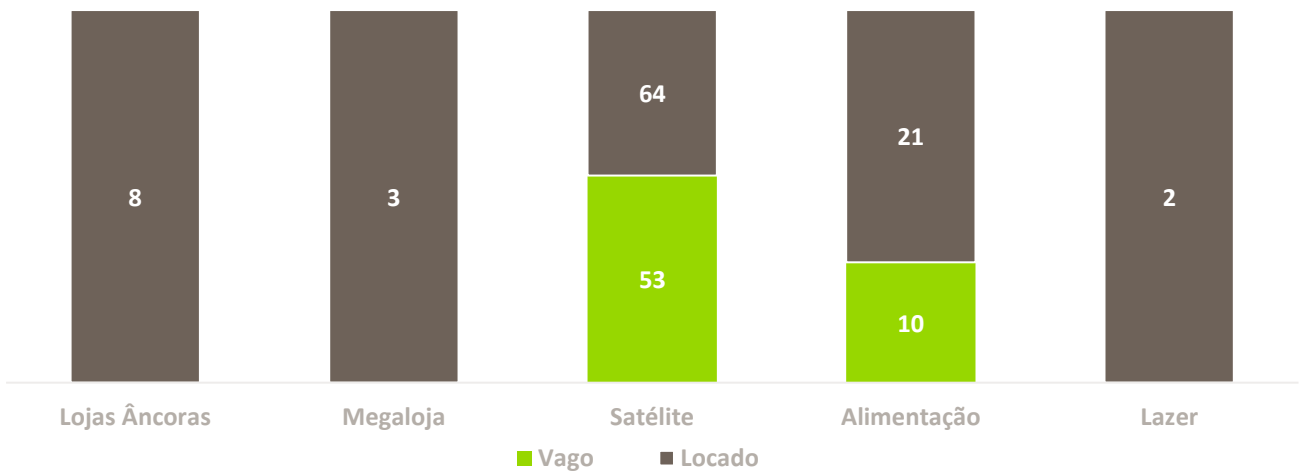
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O 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.



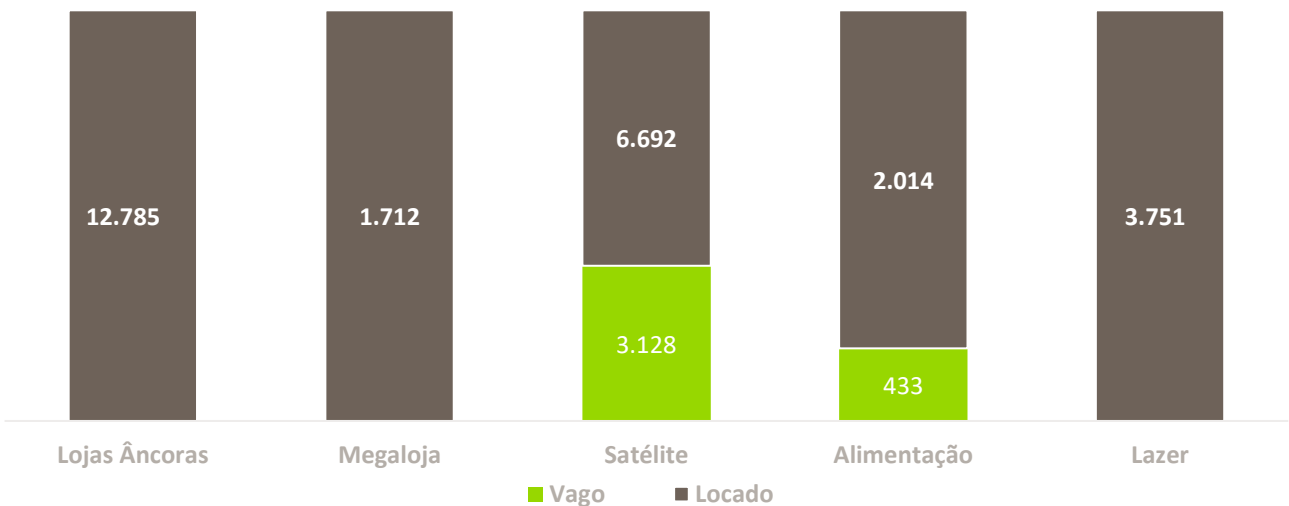
ABL LOCADA POR SEGMENTO



NÚMERO DE LOJAS



ABL m²



Fonte: General Shopping Brasil S.A.

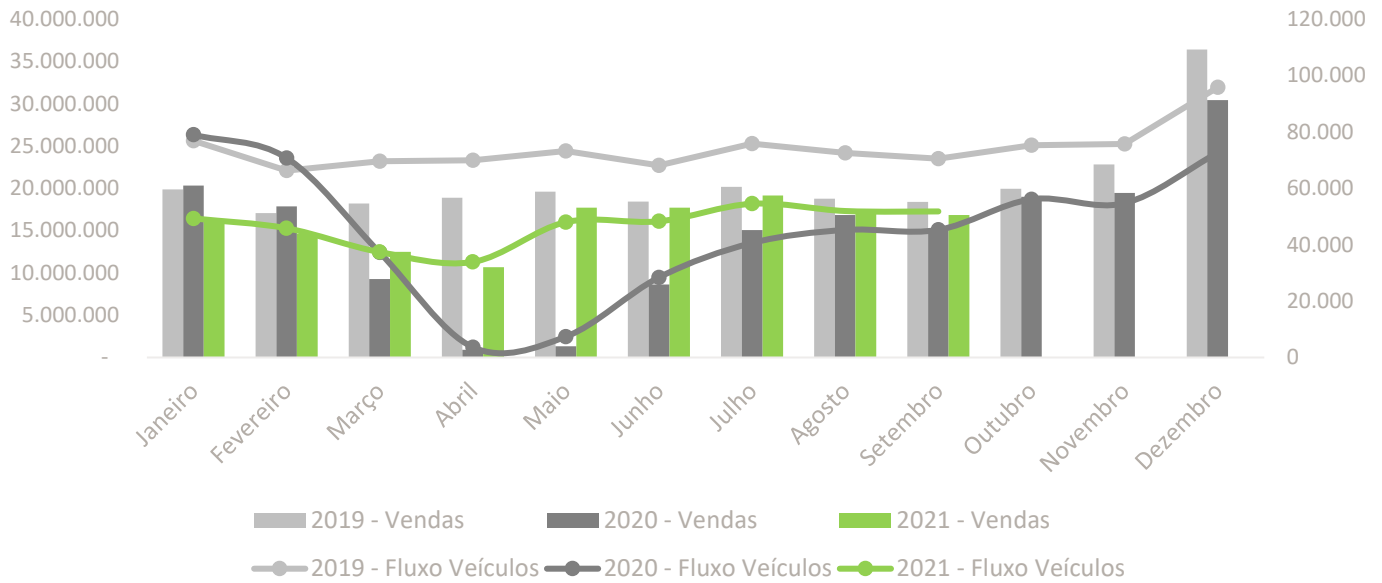
Contatos úteis
 RB Capital Asset Management
 Administrador: Oliveira Trust DTMV

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

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. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O 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.



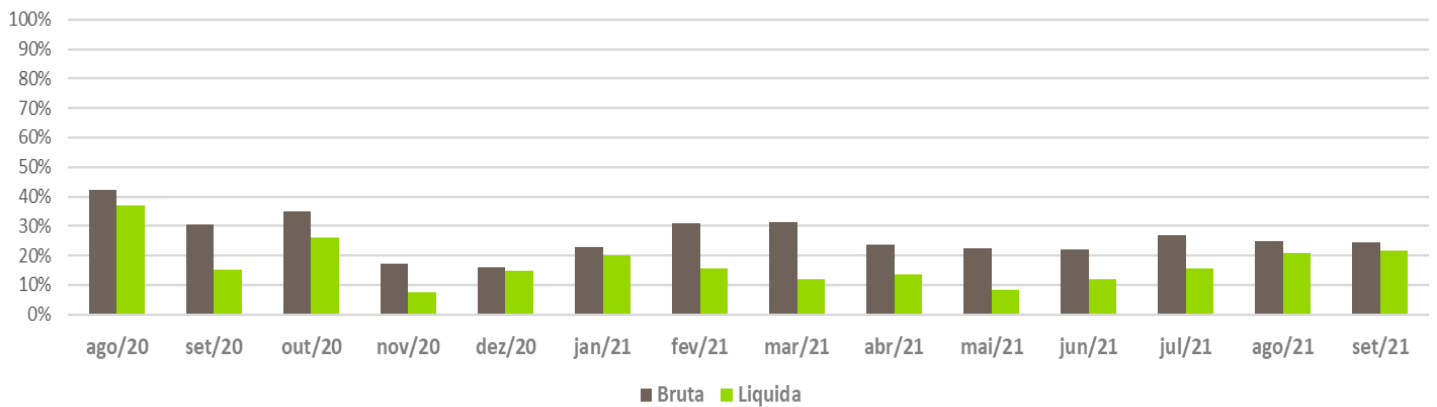
Vendas X Fluxo De Veículos



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

Inadimplência 12m

INADIMPLÊNCIA



Contatos úteis

RB Capital Asset Management
Administrador: Oliveira Trust DTVM

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

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. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O 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.

Fonte: General Shopping Brasil S/A.



Autorregulação
ANBIMA

Análise Operacional - Demonstrativo de Resultados da operação do empreendimento

Devido ao cenário pandêmico o resultado operacional do empreendimento ainda é tímido, como demonstrado nos indicadores abaixo.

O valor repassado ao Fundo representa 44% do resultado imobiliário total do Shopping.

DESCRIÇÃO	out/21	set/21	ago/21
RECEITA OPERACIONAL	R\$ 792.422,00	R\$ 817.348,83	R\$ 900.974,42
DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 564.942,00	-R\$ 625.517,93	-R\$ 596.556,82
RESULTADO OPERACIONAL	R\$ 227.480,00	R\$ 191.830,90	R\$ 304.417,60
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-R\$ 16.863,00	-R\$ 24.692,47	-R\$ 45.929,91
ESTACIONAMENTO	R\$ 221.068,00	R\$ 226.768,11	R\$ 220.104,21
LUVAS	R\$ 9.181,00	R\$ 4.921,34	R\$ 4.921,34
RESULTADO IMOBILIÁRIO DO SHOPPING	R\$ 440.866,00	R\$ 398.827,88	R\$ 483.513,24
VALOR REPASSADO AO FII	R\$ 193.981,04	R\$ 175.484,27	R\$ 212.745,83

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Receitas, Despesas, Rendimentos e Rentabilidade

Em 16/novembro (10º dia útil) serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, auferidos no mês de outubro, no valor total de R\$ 140,14 mil ou R\$ 0,13 por cota.

DESCRIÇÃO	out/21	12 meses	Desde o início
RECEITA IMOBILIÁRIA	R\$ 193.981,04	R\$ 2.574.910,23	R\$ 22.259.736,53
RESULTADO DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 838,33	R\$ 6.714,34	R\$ 362.110,14
PRÊMIO DE LOCAÇÃO	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 43.362.584,53
DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 33.570,95	-R\$ 545.455,78	-R\$ 4.253.336,62
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0,00	-R\$ 23.563,86	-R\$ 1.999.791,22
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 161.248,42	R\$ 2.012.604,93	R\$ 59.731.303,37
AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 21.108,42	R\$ 141.000,76	R\$ 103.988,45
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 140.140,00	R\$ 2.153.605,69	R\$ 59.835.291,82
RENDIMENTOS ANUNCIADOS	R\$ 0,13	R\$ 2,00	R\$ 55,51

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.

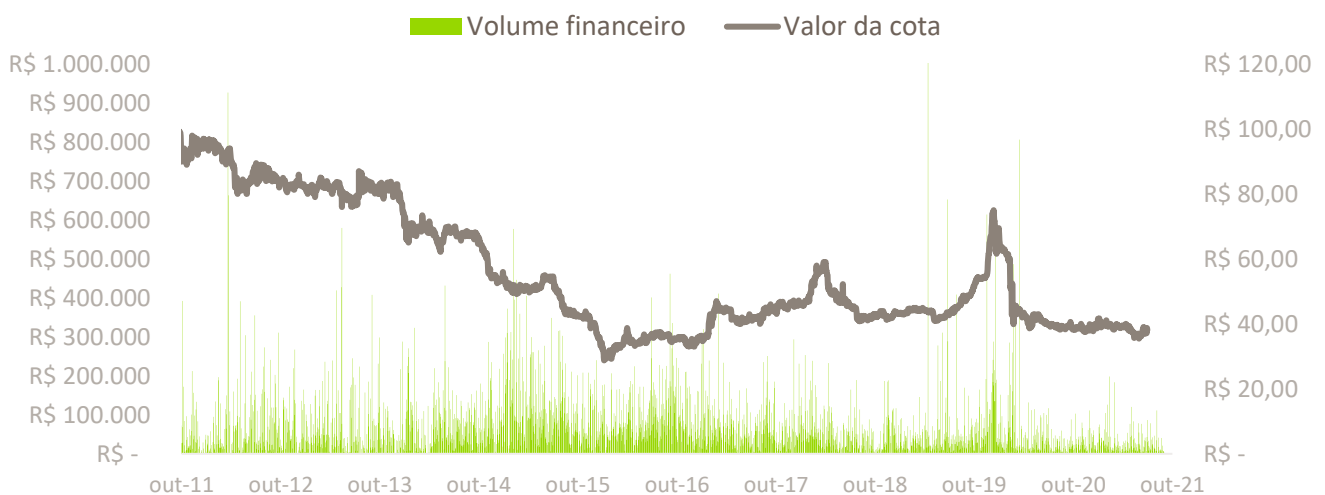
A tabela abaixo apresenta o histórico do rendimento % do fundo:

Mês/Ano	Valor distribuído por cota	Valor de mercado da cota no fim do período	Rentabilidade ^[1]
2016	R\$ 9,47	R\$ 34,40	27,53%
2017	R\$ 2,16	R\$ 46,26	4,67%
2018	R\$ 2,06	R\$ 41,80	4,92%
2019	R\$ 2,78	R\$ 66,85	4,16%
2020	R\$ 1,37	R\$ 39,87	3,42%
janeiro-21	R\$ 0,40	R\$ 41,60	0,96%
fevereiro-21	R\$ 0,28	R\$ 40,32	0,70%
março-21	R\$ 0,00	R\$ 38,51	0,00%
abril-21	R\$ 0,08	R\$ 39,10	0,20%
maio-21	R\$ 0,02	R\$ 38,17	0,06%
junho-21	R\$ 0,17	R\$ 36,87	0,47%
julho-21	R\$ 0,12	R\$ 38,18	0,31%
agosto-21	R\$ 0,17	R\$ 36,88	0,46%
setembro-21	R\$ 0,13	R\$ 35,10	0,37%
outubro-21	R\$ 0,13	R\$ 31,40	0,41%

Negociação Secundária De Cotas – Histórico

As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em outubro de 2021 ocorreram 794 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 564 mil.

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



Contatos úteis
RB Capital Asset Management
Administrador: Oliveira Trust DTMV

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

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. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O 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.

