

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

mar-20

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado no dia 30 de Março, o funcionamento do Parque Shopping Sulacap foi restringido, aplicando-se as recomendações do decreto nº 46.973 publicado no dia 17 de março de 2020 no diário oficial do estado do Rio de Janeiro. Adequando assim a operação do Shopping para evitar a aglomeração de pessoas, sendo o acesso ao empreendimento permitido seguindo estritamente as recomendações dos órgãos públicos.

Ainda não é possível mensurar os impactos decorrentes das novas medidas nos resultados do Shopping para os próximos meses, mas os mesmos são esperados em sentido negativo. Contudo os dados apresentados neste relatório correspondem aos resultados operacionais do mês de fevereiro, mês em que as medidas de restrição de funcionamento ainda não haviam sido implantadas.

Dado que as expectativas gerais não são positivas para os próximos meses, a Gestora do Fundo intensificou seus trabalhos junto à General Shopping, empresa responsável pela administração empreendimento, visando reduzir os impactos financeiros no empreendimento e consequentemente no Fundo, bem como garantir que sejam atendidas as determinações dos órgãos competentes que visam conter o avanço do COVID-19.

Abaixo os principais indicadores do Shopping Sulacap no mês de Fevereiro/20:

- Vendas: crescimento de 4,57% com relação a Fevereiro de 2019;
- Fluxo de veículos: crescimento de 6,73% com relação a Fevereiro de 2019;
- Inadimplência líquida: Em fevereiro de 2020 de 9,11% do aluguel faturado no mês e 4,89% nos últimos 12 meses.

**RENTABILIDADE - RESUMO**

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	-29,7%	-35,6%	2,1%
IFIX	-15,9%	-18,9%	0,4%
CDI BRUTO	0,3%	1,0%	5,4%

\* Cota ajustada  
Fonte: Condishero

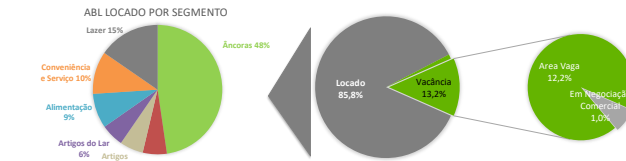
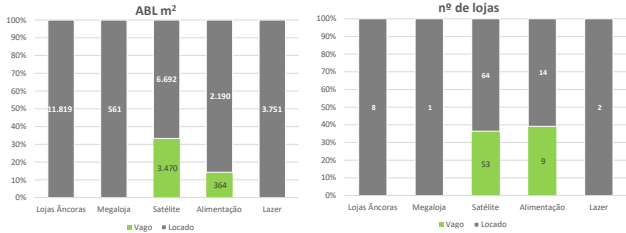
**PATRIMÔNIO DO FUNDO**



O FIL é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap

- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m<sup>2</sup>.
- 158 lojas.
- 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
- Público alvo: Classe B e C.
- Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

**STATUS DE LOCAÇÃO**



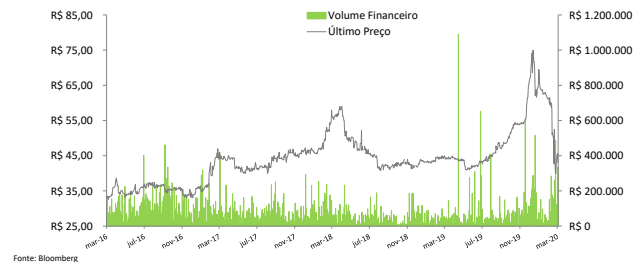
Data Base: dez/2019  
Fonte: General Shopping Brasil S.A.



**NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO**

As cotas do FIL são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em março de 2020 houve 1.069 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 2,6MM.

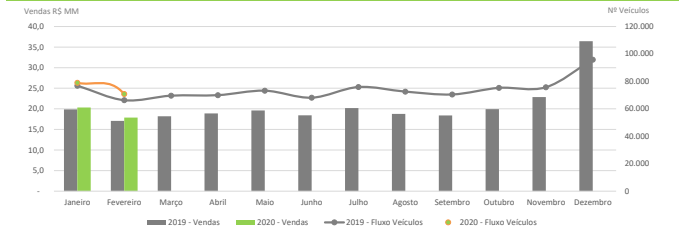
O gráfico abaixo apresenta o histórico de negociações das cotas do FIL juntamente com o volume negociado.



**CONTATOS**

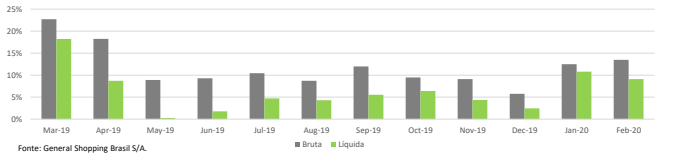
Oliveira Trust DTVM  
RB Capital Asset Management  
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO. NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA 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 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.  
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**

Como adiantado mesmo Fato Relevante divulgado no dia 30 de Março, de maneira cautelosa e com a intenção de amenizar os possíveis impactos financeiros ao Fundo e consequentemente aos cotistas, a Gestora optou por manter em caixa os recursos que seriam distribuídos aos cotistas em 15 de abril (10º dia útil), no montante de R\$ 270,44 mil ou R\$ 0,25 por cota.

Esta medida visa manter os recursos em caixa para cobrir a necessidade de eventuais aportes emergenciais no empreendimento. 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.

Apesar de todos os inconvenientes relacionados à restrição do funcionamento do Shopping, o momento é de nos preocuparmos com o bem-estar dos consumidores, parceiros, colaboradores, lojistas e de toda população.

Por fim, comunicamos que até que haja alguma nova determinação das autoridades, o empreendimento se manterá operando de forma restrita.

Descrição	Mar-20	12 Meses	Início
Resultado - Shopping <sup>(1)</sup>	R\$ 127.899,46	R\$ 2.206.257	R\$ 12.277.404
Investimentos <sup>(2)</sup>	R\$ 0	-R\$ 279.024	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento <sup>(3)</sup>	R\$ 178.092	R\$ 1.920.342	R\$ 7.229.653
Receita Financeira	R\$ 1.255,27	R\$ 11.620	R\$ 352.452
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 307.247	R\$ 4.138.219	R\$ 63.222.094
Despesas + Investimentos	-R\$ 36.811	-R\$ 727.792	-R\$ 5.452.322
Resultado	R\$ 270.436	R\$ 3.410.427	R\$ 57.769.772
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 3.410.427	R\$ 57.769.772
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 2,91	R\$ 53,47

Fonte: Oliveira Trust DTVM  
<sup>(1)</sup>Fonte: General Shopping Brasil S/A  
<sup>(2)</sup>...

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - HISTÓRICO**

O cálculo do rendimento % 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>
2014	8,61	61,47	12,45%
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%
12 Meses	R\$ 2,91	-	6,77%
Início	R\$ 53,47	-	-

<sup>(1)</sup> 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	8/24/2011
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 93.284.753
Valor Cota Patrimonial	R\$ 86,54
1ª Captação do FIL	R\$ 107.800.000,00
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12meses)	R\$ 1.172.278.655
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 DTVM
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.
Tributação <sup>(4)</sup>	Legislação de Fundo Imobiliário

<sup>(4)</sup> 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