

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

jun-20

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

Com o prolongamento das restrições na operação do empreendimento, os impactos são mais claramente percebidos, como demonstrado neste relatório através da apresentação os indicadores operacionais do empreendimento no mês de maio.

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

- Vendas: redução de 93,2% com relação a Maio de 2019;
- Fluxo de veículos: redução de 89,9% com relação a Maio de 2019;
- inadimplência líquida: Em Maio de 2020 de 87,9% do aluguel faturado no mês e 18,0% nos últimos 12 meses.

O atual cenário praticamente impossibilitou que a equipe comercial do Shopping conseguisse manter a estratégia de redução das áreas vagas, que vinha em andamento no empreendimento. No momento todos os esforços comerciais estão voltados em estreitar o relacionamento com os lojistas para manutenção da taxa de ocupação do Shopping, o que se mostra uma tarefa extremamente desafiadora.

Com o agravamento da crise e a redução de aproximadamente 90% da receita efetivamente recebida no empreendimento, o consumo do caixa do empreendimento, que estava destinado para ações comerciais, está sendo utilizado para arcar com as despesas de manutenção do equipamento. 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.

No mês de abril os governos municipal e estadual iniciaram um processo de flexibilização do período de quarentena, o que pode possibilitou a reabertura do empreendimento no dia 12 de maio. Atualmente, respeitando-se o decreto municipal que rege a retomada do funcionamento dos shopping centers, o Parque Shopping Sulacap retomou duas atividades com horário reduzido, das 12h às 20h, e aproximadamente 95% das lojas em funcionamento.

Dentre as principais regras estabelecidas para retomada do shopping estão a limitação de público, restrita a 30% da capacidade total, mesma limitação atribuída ao estacionamento, redução de 50% das mesas da praça de alimentação. Importante destacar que as 5% das lojas ainda fechadas são as lojas de alimentação que operam no sistema self-service, que ainda estão proibidos, e poucas lojas que que não estavam preparadas para reabertura.

Os impactos operacionais e financeiros no empreendimento serão percebidos no próximo relatório, que apresentará os resultados do mês de junho.

**RENTABILIDADE - RESUMO**

|           | Mês   | YTD    | 12M  |
|-----------|-------|--------|------|
| RBGS11*   | 5,3%  | -36,2% | 5,2% |
| IFIX      | -1,0% | -13,9% | 6,9% |
| CDI BRUTO | 0,1%  | 1,8%   | 4,6% |

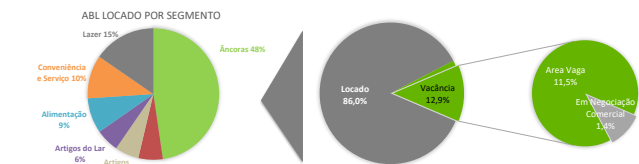
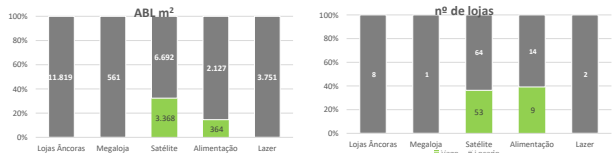
\* Cota ajustada  
Fonte: Comdinheiro

**PATRIMÔNIO DO FUNDO**



- O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m<sup>2</sup>.
  - 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**



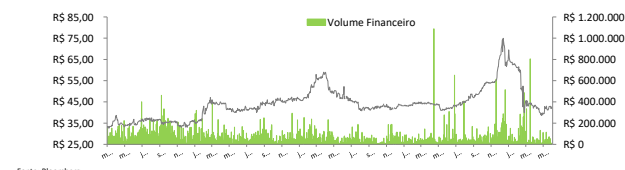
Data Base: mar/2020  
Fonte: General Shopping Brasil S.A.



**NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO**

As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em junho de 2020 houve 1.149 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 0,6MM.

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



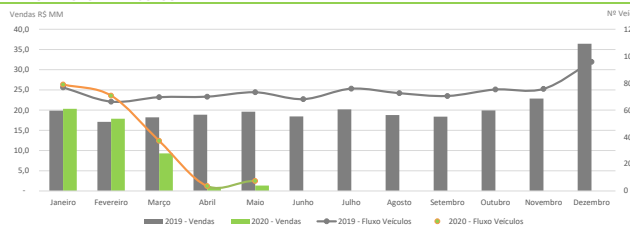
Fonte: Bloomberg

**CONTATOS**

Oliveira Trust DTVM  
RB Capital Asset Management

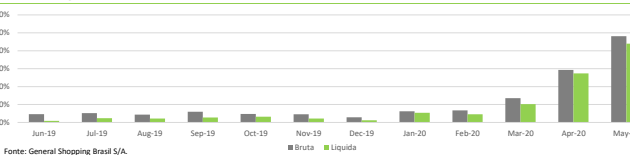
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. 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 CARTERA, 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 DESTA 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**



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

Com a drástica redução das receitas do shopping durante a pandemia, o shopping finalizou o mês de maio resultado operacional negativo, portanto o Fundo não recebeu no qualquer repasse no mês de junho.

Observando a distribuição mínima dos lucros auferidos, apurados no regime de caixa, nos termos da Lei 8.668/93, no dia 14 de julho (10ª dia útil) o fundo distribuirá R\$ 40,5 mil ou R\$ 0,04 por cota.

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                                 | Junho-20    | 12 Meses      | Início         |
|---|-------------|---------------|----------------|
| Resultado - Shopping <sup>(1)</sup>       | R\$ 0,00    | R\$ 1.827.771 | R\$ 12.279.173 |
| Investimentos <sup>(2)</sup>              | R\$ 0       | -R\$ 138.512  | -R\$ 1.976.227 |
| Resultado - Estacionamento <sup>(1)</sup> | R\$ 0       | R\$ 1.503.191 | R\$ 7.229.653  |
| Receita Financeira                        | R\$ 486,33  | R\$ 11.712    | R\$ 354.313    |
| Prêmio de Locação                         | R\$ 0       | R\$ 0         | R\$ 43.362.585 |
| Total Receitas                            | R\$ 486     | R\$ 3.342.673 | R\$ 63.225.724 |
| Despesas + Investimentos                  | -R\$ 27.126 | -R\$ 601.818  | -R\$ 5.632.979 |
| Resultado                                 | -R\$ 26.640 | R\$ 2.740.855 | R\$ 57.592.745 |
| Rendimentos Distribuídos                  | R\$ 40.500  | R\$ 2.740.855 | R\$ 57.592.745 |
| Rendimento Distribuído (R\$/Cota)         | R\$ 0,04    | R\$ 2,49      | R\$ 53,51      |

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

<sup>(2)</sup>Fonte: General Shopping Brasil S/A.

**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> |
|--------------|------------------|------------------------|---|
| 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%                                       |
| 12 Meses     | R\$ 2,67         | -                      | 6,74%                                       |
| Início       | R\$ 53,47        | -                      | -   |

<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             | 8/24/2011                         |
| Patrimônio Líquido Atual   | R\$ 93.086.153                    |
| Valor Cota Patrimonial     | R\$ 86,35                         |
| 1ª Captação do FII         | R\$ 107.800.000,00                |
| Valor de Emissão da Cota   | R\$ 100,00                        |
| Patrimônio Médio (12meses) | R\$ 1.165.729.123                 |
| ticker                     | RBGS11                            |
| Quantidade de Cotas        | 1.078.000                         |
| Aplicação/Resgate          | Investidores em Geral             |
| Taxa de Administração      | Investimento Imobiliário          |
| Taxa de Performance        | Oliveira Trust DTVM               |
| Público Alvo               | RB Capital Asset Management Ltda. |
| Classificação              | Legislação de Fundo Imobiliário   |
| Administrador              |                                   |
| Gestor                     |                                   |
| Tributação <sup>(4)</sup>  |                                   |

<sup>(4)</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 30 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

