

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

abr-20

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Com o início da restrição de operação do Shopping no dia 17 de março de 2020, alguns dos impactos negativos esperados na operação do shopping se concretizaram, como demonstrado neste relatório através da apresentação dos indicadores operacionais do empreendimento no mês de março.

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

- Vendas: redução de 49,0% com relação a Março de 2019;
- Fluxo de veículos: redução de 46,5% com relação a Março de 2019;
- Inadimplência líquida: Em Março de 2020 de 20,4% do aluguel faturado no mês e 6,7% nos últimos 12 meses.

Ainda que não seja possível mensurar a totalidade dos impactos das restrições de funcionamento impostas ao empreendimento, a Gestora do Fundo e a General Shopping, administradora do shopping, trabalham ativamente na busca da minimização destes impactos. Em conjunto foram realizadas análises detalhadas das despesas de condomínio e dos contratos vigentes com fornecedores. Como consequência de todo esforço empregado observe-se uma redução de cerca de 20% da taxa condominial a ser cobrada dos inquilinos e proprietários. Dentre os principais pontos atacados estão a renegociação dos contratos de limpeza e segurança, que tiveram seu escopo adequado para atender as necessidades atuais do Shopping.

O atual cenário praticamente impossibilitou que a equipe comercial do Shopping conseguisse manter a estratégia de redução das áreas vagas do empreendimento 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.

Outro ponto extremamente relevante a se destacar neste momento é a drástica redução da arrecadação com a operação do estacionamento. Historicamente a operação do estacionamento é uma das principais fontes de receita do empreendimento e contribuiu significativamente na composição da receita distribuída a título de dividendos aos cotistas. Desde a divulgação do decreto que restringiu a operação do Shopping, o fluxo de veículos que visitam o empreendimento foi expressivamente reduzido, o que gerou uma queda relevante na arrecadação e torna ainda mais importante a estratégia de redução de despesas implementada pela administradora do shopping.

Destacamos que o empreendimento permanece em funcionamento restrito, respeitando assim as recomendações dos órgãos competentes que visam conter o avanço do COVID-19. Atualmente as únicas operações em funcionamento são a farmácia, Pet Shop e as lojas de alimentação que se dedicam a operações de delivery.

Apesar da pouca previsibilidade em relação à quando se encerrará o período de restrição do funcionamento, estão em desenvolvimentos os protocolos que serão implementados quando da liberação do acesso do público ao empreendimento. Dentre as principais medidas de proteção do público estão a limitação do número máximo de pessoas permitidas ao mesmo tempo no empreendimento, a medição de temperatura de todos os visitantes e a abundante oferta de álcool gel.

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	1,1%	-35,0%	5,1%
IFIX	4,4%	-19,3%	3,8%
CDI BRUTO	0,1%	1,4%	5,2%

* Cota ajustada
Fonte: Comitê de Investimentos

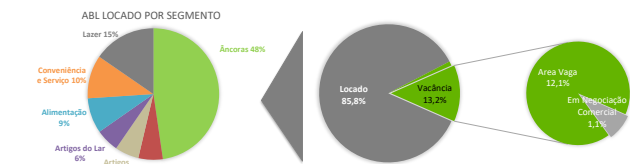
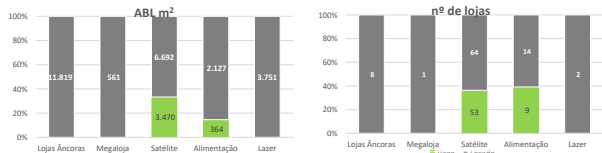
PATRIMÔNIO DO FUNDO



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



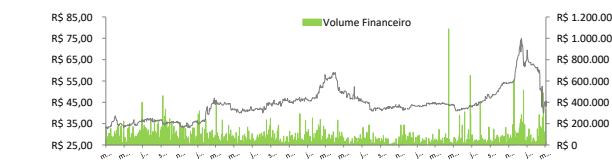
Data Base: mar/2020
Fonte: General Shopping Brasil S.A.



NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO

As cotas do Fil são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em abril de 2020 houve 798 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 1,2MM.

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



Fonte: Bloomberg

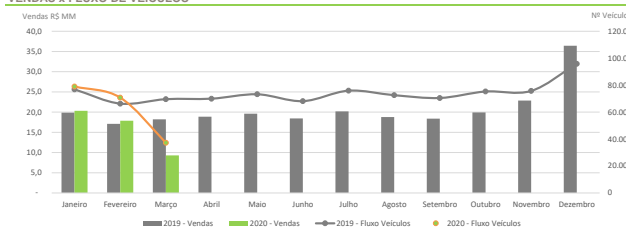
CONTATOS

Oliveira Trust DTVM

RB Capital Asset Management

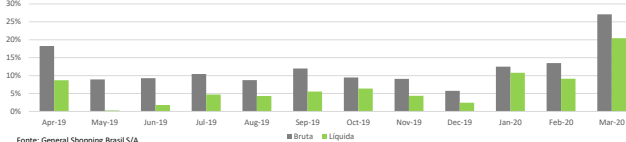
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES.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

VENDAS x FLUXO DE VEÍCULOS



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

INADIMPLÊNCIA 12M



Fonte: General Shopping Brasil S/A.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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 maio (10ª dia útil).

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	Apr-20	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 1.769,02	R\$ 2.132.777	R\$ 12.279.173
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	-R\$ 227.500	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 0	R\$ 1.788.059	R\$ 7.229.653
Receita Financeira	R\$ 798,28	R\$ 11.869	R\$ 353.251
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 2.567	R\$ 3.932.705	R\$ 63.224.662
Despesas + Investimentos	-R\$ 123.262	-R\$ 753.528	-R\$ 5.575.584
Resultados Líquidos	-R\$ 120.695	R\$ 3.179.177	R\$ 57.649.078
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 3.179.177	R\$ 57.649.078
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 2,81	R\$ 53,47

Fonte: Oliveira Trust DTVM.
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 ⁽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	5,33%
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%
12 Meses	R\$ 2,81	-	6,46%
Início	R\$ 53,47	-	-

⁽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	8/24/2011
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 93.491.143
Valor Cota Patrimonial	R\$ 86,73
1ª Captação do Fil	R\$ 107.800.000
Valor de Emissão da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Médio (12 meses)	R\$ 1.165.729.123
Tickler	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 ⁽¹⁾	Legislação de Fundo Imobiliário

⁽¹⁾ 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
ri@rbcapitalam.com

