

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

maio-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 dos indicadores operacionais do empreendimento no mês de abril.

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

- Vendas: redução de 95,2% com relação a Abril de 2019;
- Fluxo de veículos: redução de 95,8% com relação a Abril de 2019;
- Inadimplência líquida: Em Abril de 2020 de 54,8% do aluguel faturado no mês e 11,2% 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 indicar um melhor cenário para os próximos meses. Dado que não há ainda uma definição clara quanto a liberação da operação dos Shopping Centers na cidade do Rio, destacamos que o empreendimento permanece em funcionamento restrito. 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*	-9,0%	-39,4%	-3,5%
IFIX	2,1%	-12,6%	4,1%
CDI BRUTO	0,2%	1,6%	4,8%

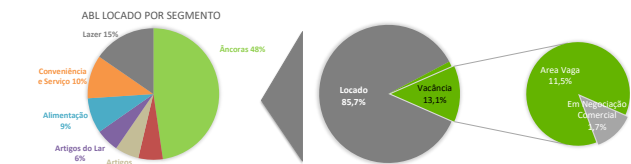
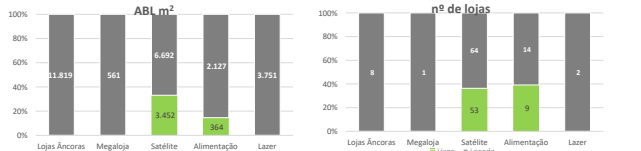
\* Cota ajustada  
Fonte: Comdinheiro

**PATRIMÔNIO DO FUNDO**

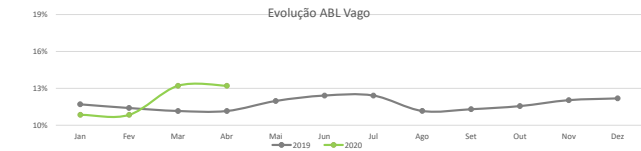


- O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap
- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 m<sup>2</sup>.
  - 155 lojas.
  - 1.257 vagas de estacionamento (GS PARK).
  - Público alvo: Classe B e C.
  - Abertura Cinema (7 salas): 23/04/2015

**STATUS DE LOCAÇÃO**



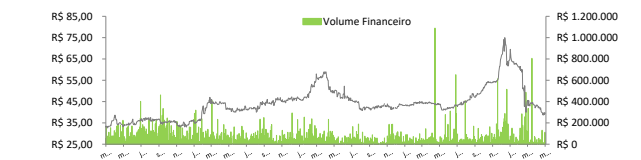
Data Base: mar/2020  
Fonte: General Shopping Brasil S/A.



**NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS - HISTÓRICO**

As cotas do FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em maio de 2020 houve 677 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.



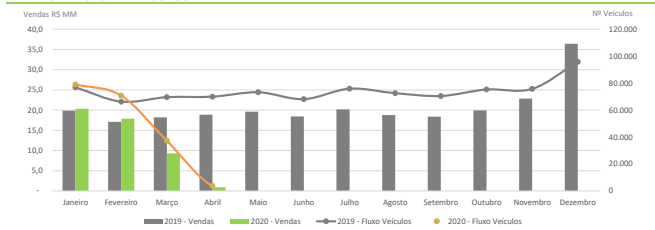
Fonte: Bloomberg

**CONTATOS**

Oliveira Trust DTVM  
RB Capital Asset Management

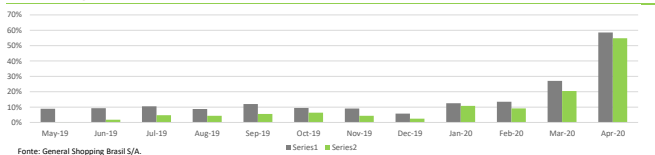
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES.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

Com a drástica redução das receitas do shopping no mês de abril, tendo o shopping finalizado o referido mês com resultado operacional negativo, o Fundo não recebeu no qualquer repasse no mês de maio, portanto, não havendo qualquer valor a distribuir no dia 12 de junho (10ª dia útil).

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	maio-20	12 Meses	Início
Resultado - Shopping <sup>(1)</sup>	R\$ 0,00	R\$ 2.017.680	R\$ 12.279.173
Investimentos <sup>(2)</sup>	R\$ 0	-R\$ 175.976	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento <sup>(1)</sup>	R\$ 0	R\$ 1.647.091	R\$ 7.229.653
Receita Financeira	R\$ 576,09	R\$ 11.880	R\$ 353.827
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 576	R\$ 3.676.651	R\$ 63.225.238
Despesas + Investimentos	-R\$ 30.268	-R\$ 681.016	-R\$ 5.605.852
Resultados	-R\$ 29.692	R\$ 2.995.635	R\$ 57.619.385
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 2.595.635	R\$ 57.619.385
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 2,67	R\$ 53,47

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

<sup>(1)</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	5,33%
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%
maio-20	0,00	39,60	0,00%
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\$ 92.863.520
Valor Cota Patrimonial	R\$ 86,14
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	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>(1)</sup>	Legislação de Fundo Imobiliário

<sup>(1)</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 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

