

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

jul-20

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Os impactos das restrições à operação do empreendimento continuam sendo percebidos, como demonstrado neste relatório através da apresentação os indicadores operacionais do empreendimento no mês de junho.

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

- Vendas: redução de 53,1% com relação a Junho de 2019;
- Fluxo de veículos: redução de 58,3% com relação a Junho de 2019;
- Inadimplência líquida: Em Junho de 2020 de 91,4% do aluguel faturado no mês e 25,2% nos últimos 12 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.

Ao longo dos últimos meses, o agravamento da crise e a redução de aproximadamente 90% da receita efetivamente recebida no empreendimento consumiu parte do caixa do empreendimento que estava destinado para ações comerciais, mas acabou sendo utilizado na manutenção do equipamento.

No mês de junho, primeiro mês completo desde a reabertura, ainda em virtude das restrições de funcionamento o empreendimento apresentou tímidos sinais de recuperação, como as reduções de 4,0% do montante total de aluguel inadimplido e de 3,5% no total de despesa de operacionais, quando comparado com o mês de maio.

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.

RENTABILIDADE - RESUMO

	Mês	YTD	12M
RBGS11*	-5,0%	-39,2%	-3,0%
IFIX	-2,6%	-14,3%	2,8%
CDI BRUTO	0,2%	2,0%	4,2%

* Cota ajustada
Fonte: Comdinheiro

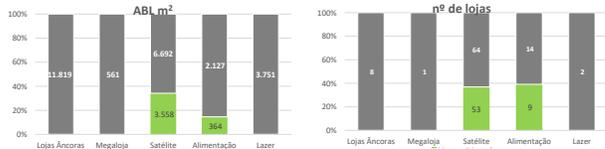
PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FII é proprietário de 44% do Parque Shopping Sulacap

- Área Bruta Locável (ABL) de 29.022,54 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 FII são listadas em bolsa para negociação secundária, sob o código RBGS11. Em julho de 2020 houve 2.132 negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 1,0MM.

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



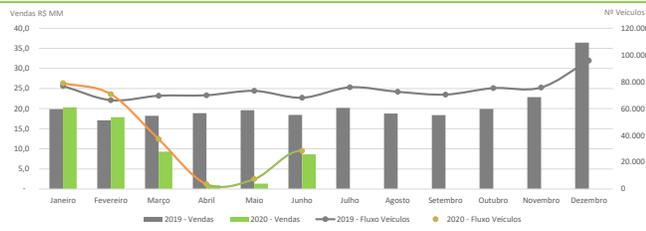
Fonte: Bloomberg

CONTATOS

Oliveira Trust DTVM
RB Capital Asset Management

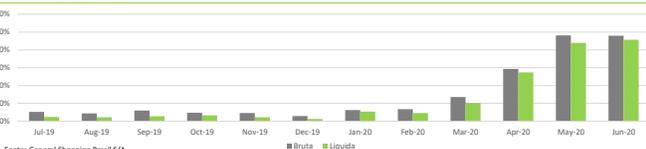
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. 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. A 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). O INVESTIDOR É RECOMENDADO A LER A CUIDADO 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 julho resultado operacional negativo, portanto o Fundo não recebeu no qualquer repasse no mês de junho, razão pela qual não há qualquer valor a ser distribuído 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	julho-20	12 Meses	Início
Resultado - Shopping ⁽¹⁾	R\$ 0,00	R\$ 1.646.394	R\$ 12.279.173
Investimentos ⁽²⁾	R\$ 0	-R\$ 87.120	-R\$ 1.976.227
Resultado - Estacionamento ⁽¹⁾	R\$ 0	R\$ 1.360.232	R\$ 7.229.653
Receita Financeira	R\$ 346,06	R\$ 10.600	R\$ 354.659
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 43.362.585
Total Receitas	R\$ 346	R\$ 3.017.226	R\$ 63.226.070
Despesas + Investimentos	-R\$ 20.809	-R\$ 539.380	-R\$ 5.653.788
Resultado	-R\$ 20.463	R\$ 2.477.846	R\$ 57.572.282
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0	R\$ 2.477.846	R\$ 57.572.282
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	R\$ 0,00	R\$ 2,27	R\$ 53,51

Fonte: Oliveira Trust DTVM.

⁽²⁾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	5,93%
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%
julho-20	0,00	39,69	0,00%
12 Meses	R\$ 2,27	-	5,73%
Início	R\$ 53,51	-	-

⁽¹⁾ 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\$ 93.359.986
Valor Cota Patrimonial	R\$ 86,50
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 ⁽⁴⁾	Legislação de Fundo Imobiliário

⁽⁴⁾ 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@rcapitalam.com

