

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.652.006/0001-95

Administrado pela Oliveira Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxo de caixa – Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para Investimento, no montante de R\$ 97.372 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira ("laudo de avaliação"), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- i. Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação;
- ii. Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- iii. Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que é aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também à Administradora declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergastá de Oliveira
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019*(Em milhares de Reais)*

	Nota	2020		2019	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		1.148	1,17%	853	0,92%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		733	0,75%	526	0,57%
Caixa e equivalentes de caixa	4	733	0,75%	526	0,57%
Disponibilidade		128	0,13%	14	0,02%
Conta banco movimento		128	0,13%	14	0,02%
Cotas de fundos de investimento		605	0,62%	512	0,55%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		605	0,62%	512	0,55%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		415	0,42%	327	0,35%
Realização	5e	415	0,42%	327	0,35%
Contas a receber de aluguéis		414	0,42%	327	0,35%
Taxa Anbima		1	0,00%	-	0,00%
Não circulante		97.372	99,35%	92.264	99,48%
Propriedade para investimento	5	97.372	99,35%	92.264	99,48%
Imóveis acabados		97.372	99,35%	92.264	99,48%
Total do ativo		98.520	100,52%	93.117	100,40%
Passivo					
Circulante		511	0,52%	374	0,40%
Valores a pagar		511	0,52%	374	0,40%
Lucros a distribuir	8e	465	0,47%	333	0,36%
Taxa de administração a pagar		40	0,04%	35	0,04%
Taxa de custódia		6	0,01%	6	0,01%
Total do passivo		511	0,52%	374	0,40%
Patrimônio líquido	8	98.009	100,00%	92.743	100,00%
Cotas integralizadas		107.800	109,99%	107.800	116,24%
Prejuízos acumulados		(9.791)	-9,99%	(15.057)	-16,24%
Total do passivo e patrimônio líquido		98.520	100,52%	93.117	100,40%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2020	2019
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	5a	2.158	3.591
Ajuste ao valor justo	5c	5.108	(7.396)
Despesas com manutenção e conservação	5f	(30)	(27)
Resultado líquido de propriedades para investimento		7.236	(3.832)
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4	9	14
Resultado líquido de outros ativos financeiros		9	14
Outras receitas/despesas	10	(495)	(409)
Taxa de administração		(208)	(197)
Auditoria externa		(123)	(57)
Taxa de custódia		(89)	(86)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(24)
Taxa de gestão		(14)	(15)
Outras despesas		(37)	(30)
Resultado líquido do exercício		6.750	(4.227)
Quantidade de cotas		1.078.000	1.078.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		6,26	(3,92)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	107.800	(7.825)	99.975
Resultado do exercício	-	(4.227)	(4.227)
Distribuição de rendimentos	-	(3.005)	(3.005)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	107.800	(15.057)	92.743
Resultado do exercício	-	6.750	6.750
Distribuição de rendimentos	-	(1.484)	(1.484)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	107.800	(9.791)	98.009

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	2.071	3.478
Pagamento de taxa de administração	(203)	(251)
Pagamento de outras despesas administrativas	(163)	(138)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(153)	(64)
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento	9	14
Pagamento de tributos	(2)	-
Demais recebimentos e pagamentos	-	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.559	3.037
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.352)	(2.825)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.352)	(2.825)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	207	212
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	526	314
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	733	526
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	207	212

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “Administradora”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, nos termos do art. 9º-B da Instrução CVM nº 539 e/ou os investidores não qualificados que vierem a adquirir as cotas.

O Fundo tem participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento) no empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Sulacap, composto pelo imóvel onde fica localizado o *shopping center*. Não é objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda da participação no empreendimento ou no imóvel.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela RB Capital Asset Management Ltda. (“Gestora”).

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e pela Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2021.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata, nos totais de R\$ 128 e R\$ 605, respectivamente.

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo, tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

(iii) Provisão para perdas por redução do valor de recuperação

A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

e. Rendas de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessária a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

f. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como: taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, em que seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nessa categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes à carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g. Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulante” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulante” (com vencimento superior a 365 dias).

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa da, e somente venha a ser confirmada pela, ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalentes de caixa

	2020	2019
Disponibilidades	128	14
Cotas de fundos de investimento (i)	605	512
Total	733	526

(i) Cotas de fundo de investimento

Fundo	2020			2019		
	Qtd. de cotas	Valor da cota R\$ (reais)	Valor de mercado R\$	Qtd. de cotas	Valor da cota R\$ (reais)	Valor de mercado R\$
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	49.861,66	12,14	605	43.168,85	11,86	512
Total	49.861,66	-	605	43.168,85	-	512

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 9 (2019: R\$ 14), como rendimento de cotas de fundos de investimento demonstrado no resultado na rubrica “Outros ativos financeiros”.

5 Ativos de natureza imobiliária - Propriedade para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo tem 44% de participação no empreendimento Parque Shopping Sulacap, que é utilizado para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

Empreendimento do tipo *shopping center* foi inaugurado em outubro de 2013. O *shopping center* conta com cinco pavimentos no total, sendo dois pavimentos subterrâneos de estacionamento, dois pavimentos com 152 lojas, que totalizam 29.017,99 m² de ABL, mais um pavimento superior de estacionamento, que poderá servir como área futura de expansão.

b. Relação dos imóveis

Ativo	Endereço	Características/ Estágio	Área bruta locável m ²	Valor justo 2020	Valor justo 2019
Parque Shopping Sulacap	Avenida Marechal Fontenelle, nº 3545 - Jardim Sulacap, Rio de Janeiro/RJ	Imóvel (Shopping)/ Acabado	29.017,99	R\$ 97.372	R\$ 92.264

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

c. Atualização das propriedades para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, essas unidades foram avaliadas a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela Coldwell Banker Richard Ellis (CBRE) - “especialistas” (2019: laudo de avaliação elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais). A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo Método de Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, pelo período de dez anos, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do *shopping center*, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Foi utilizado o *software* ARGUS Enterprise, versão 11.7, para modelagem dos fluxos de caixa descontados. Foi desconsiderada a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Principais premissas adotadas para a projeção das receitas e despesas do fluxo de caixa

- Prazo do fluxo de caixa: 10 anos
- Taxa de desconto: 9,50% a.a. (cenário neutro)
- Taxa de capitalização (10º ano): 7,50% a.a. (cenário neutro)
- Taxa de ocupação da área bruta locável: 24.971 m² correspondentes a 86% do total de 29.018 m²

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os padrões de avaliação *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* por um avaliador atuando como Avaliador Externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR nºs 14.653-2/2011 e 14.653-2/2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A CBRE é uma empresa multinacional de investimentos e serviços comerciais no setor imobiliário, com mais 80 mil funcionários e que está há cerca de 40 anos no mercado brasileiro.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante positivo de R\$ 5.108 (2019: ajuste negativo de R\$ 7.396), como ajuste ao valor justo, demonstrado no resultado na rubrica “Propriedade para investimento”.

d. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Exercício	2020	2019
Saldo anterior	92.264	99.660
Ajuste ao valor justo	5.108	(7.396)
Saldo atual	97.372	92.264

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

e. Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Representam os aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento, com vencimento no exercício seguinte.

Faixa de vencimento	2020	2019
A vencer em 30 dias	414	327
Total	414	327

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresentava um saldo de R\$ 414 (2019: R\$ 327) de aluguéis a receber, que não apresentam histórico de inadimplência e possuía previsão de recebimento no início de janeiro de 2021 e, por isso, não houve provisão para redução dos valores a recuperar dos ativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo obteve com rendas de aluguéis o montante de R\$ 2.158 e R\$ 3.591, respectivamente.

Por conta da pandemia de Covid-19, o funcionamento do Parque Shopping Sulacap foi restringido, aplicando 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. Por conta destas restrições, o resultado do Shopping teve um impacto negativo entre os meses de março e dezembro, em relação ao projetado *versus* realizado, impactando as receitas do Fundo no exercício corrente em R\$ 2.014.

f. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Despesas com imóveis	2020	2019
Laudo de avaliação	25	7
Consultoria(*)	5	20
Total	30	27

(*) O pagamento foi referente à consultoria imobiliária prestada pela RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., tendo como objeto o Parque Shopping Sulacap.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra são segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho a equipe de Compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

b. Fatores de risco

(i) Riscos de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados. Além disso, no que se refere ao prêmio de locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da General Shopping Brasil S.A. (“GSB”) da obrigação firmada no contrato de pagamento de prêmio de locação. A GSB, em razão de suas atividades, está sujeita aos riscos gerais associados ao mercado de *shopping centers*.

Adicionalmente, a GSB é parte de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, podendo qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim, a capacidade de a GSB cumprir suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

(iii) Riscos de mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas e outras, as quais, em princípio, têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo, dessa forma, os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais se destacam os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a esse processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

8 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. Terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

As cotas não podem ser integralizadas em imóveis, tampouco em direitos relativos a imóveis.

a. Subscrição e integralização de cotas

O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão de cotas do Fundo no montante total de R\$ 107.800, divididos em 1.078.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deveria adquirir, no mínimo, 100 cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10, que seriam integralizadas em uma única data. Seria admitida a subscrição parcial das cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que fosse atingido o montante mínimo de R\$ 100.000, correspondente a 1.000.000 de cotas, sendo certo que o saldo não colocado seria cancelado, nos termos da Instrução CVM nº 400.

As cotas da primeira emissão de cotas do Fundo foram integralizadas à vista.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Não foram emitidas novas subscrições e integralizações nos exercícios de 2020 e 2019.

b. Amortização

As cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a orientação do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortização de cotas.

c. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

d. Ambiente de negociação das cotas

As cotas, após integralizadas, por meio de bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão, serão negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código RBGS11.

2020		2019	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2020	65,65	31/01/2019	43,40
28/02/2020	61,20	28/02/2019	43,31
31/03/2020	43,02	31/03/2019	44,97
30/04/2020	43,48	30/04/2019	44,05
29/05/2020	39,60	31/05/2019	43,82
30/06/2020	41,70	28/06/2019	42,00
31/07/2020	39,69	31/07/2019	42,89
31/08/2020	39,70	30/08/2019	45,20
30/09/2020	38,99	30/09/2019	47,25
30/10/2020	38,68	31/10/2019	51,95
30/11/2020	39,51	29/11/2019	54,23
30/12/2020	40,30	31/12/2019	66,85

e. Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo distribui, no mínimo, 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2020	2019
Resultado contábil	6.750	(4.227)
Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(21)	(98)
Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(72)	(66)
Ajuste ao valor justo	<u>(5.108)</u>	<u>7.396</u>
Resultado conforme regime de caixa	<u>1.549</u>	<u>3.005</u>
Valor pago no exercício, relativo ao exercício anterior (iii)	<u>333</u>	<u>153</u>
Valor distribuído do exercício	1.019	2.672
Valor a ser pago no exercício seguinte, referente ao exercício atual (ii)	<u>465</u>	<u>333</u>
Total de rendimentos distribuídos no ano (i)	<u>1.484</u>	<u>3.158</u>
Percentual distribuído do ano	95%	100%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

- (ii) A parcela de R\$ 465 liquidada em 15 de janeiro de 2021 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.
- (iii) A parcela de R\$ 333 liquidada em 15 de janeiro de 2020 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	PL médio (*)	Rentabilidade da cota - %
31 de dezembro de 2020	90,92	93.368	7,35
31 de dezembro de 2019	86,03	100.136	(4,42)

- (*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	RB Capital Asset Management Ltda.
Consultoria:	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.
Administradora do shopping:	General Shopping Brasil S.A.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2020		2019	
Despesas administrativas	R\$	% Sobre o PL médio	R\$	% Sobre o PL médio
Taxa de administração	208	0,22%	197	0,20%
Auditoria externa	123	0,13%	57	0,06%
Taxa de custódia	89	0,10%	86	0,09%
Taxa de fiscalização CVM	24	0,03%	24	0,02%
Taxa de gestão	14	0,01%	15	0,01%
Correios	17	0,02%	13	0,01%
Bolsa de valores	10	0,01%	10	0,01%
Taxa Anbima	4	0,00%	3	0,00%
Tributárias	2	0,00%	3	0,00%
Outras despesas	4	0,00%	-	0,00%
Tarifa bancária	-	0,00%	1	0,00%
Total	495	0,53%	409	0,41%
Patrimônio líquido médio		93.368		100.136

g. Remuneração do administrador e do custodiante

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, inclusive custódia, uma taxa de administração de 0,23% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 17,5, corrigida anualmente pelo IPCA.

11 Atos societários

- Em Carta de Consulta formal aos cotistas do fundo de investimento, datada em 26 de junho de 2020, a Administradora solicita aos cotistas seu posicionamento a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.
- Em Termo de Apuração de Resultado da consulta formal aos cotistas de fundo de investimento, datado em 29 de julho de 2020, haja vista o não comparecimento de nenhum cotista do Fundo e conforme Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, foram automaticamente aprovadas as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 do Fundo, considerando que foram acompanhadas do relatório de auditoria independente, sem opinião modificada.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- Em 30 de março de 2020, foi publicado um Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito das regras temporárias de funcionamento do Shopping Sulacap (“Shopping”) e da não distribuição dos dividendos referentes ao resultado caixa do mês de março de 2020.
- Em 10 de dezembro de 2020, foi publicado um comunicado ao mercado sobre ajuste em provisão contábil do Fundo. Foi constatada, nesta data, a necessidade de ajuste contábil no balanço do Fundo, de forma a excluir a projeção contábil do resultado a receber no valor total de R\$ 2.126. Este valor representou a soma de uma provisão equivocada de recebimento de resultados mensais na ordem de R\$ 304 durante 7 meses, iniciando em maio (referente ao resultado do Shopping de março), até novembro (referente ao resultado do Shopping de setembro).

12 Política de divulgação das informações

O Administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM nº 472.
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM nº 472.
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) As demonstrações financeiras
 - (b) O relatório do auditor independente
 - (c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da ICVM nº 472.
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas.
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e a ata da Assembleia Geral Extraordinária.
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

13 Informações tributárias

a. Imposto de renda

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras em ativos de natureza não imobiliária, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com o art. 3º da Lei nº 11.003, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o art. 89 da Instrução Normativa RFB nº 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

b. Imposto sobre operações financeiras (Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

O art. 32 do Decreto nº 6.306/07 determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias incorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme tabela anexa ao Decreto nº 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do 30º dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Além dos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nºs 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui as seguintes demandas judiciais com prognóstico de perda “possível”:

Exercício	Quantidade de demandas	Valor total das causas
2020	12	R\$ 3.826
2019	11	R\$ 3.205

Existe uma ação de embargos à execução por título extrajudicial movida por Patrícia Martorelli Pinheiro (processo: 0029249-53.2017.8.19.0209) perante a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação é de R\$ 209. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação de Revisão Contratual com Consignação em movida por Amariah Comercio de Alimentos Eirelli (processo: 0019868-31.2020.8.19.0204) perante a 2ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital do RJ. O valor da inicial da ação é de R\$ 237. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Existe uma Ação Revisional movida por CEC Comercio de Produtos Nutricionais Eirelli (processo: 0015848-94.2020.8.19.0204) perante a 2ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital do RJ. O valor da inicial da ação é de R\$ 212. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação de embargos à execução por título extrajudicial movida por Alex Cesar dos Santos da Silva (processo: 0036909-79.2018.8.19.0204) perante a 3ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 2.000. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma Ação de Prestação de Contas movida por Pegas Tavares Cafeteria Bar e Petiscos Ltda ME (processo: 0003361-92.2020.8.19.0204) perante a 3ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital do RJ. O valor da inicial da ação é de R\$ 162. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação de embargos à execução por título extrajudicial movida por Jailson Marinho Pinheiro (processo: 0032146-04.2019.8.19.0203) perante a 3ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 548. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação renovatória movida por Otica Golden do Bairro Ltda. - ME (processo: 0049290-56.2017.8.19.0204) perante a 4ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 60. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação revisional movida por Ratto Fonseca Comércio de Calçados e Acessórios Ltda. (processo: 0027243-20.2019.8.19.0204) perante a 4ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 91. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma Ação de Prestação de Contas movida por Jailson Marinho Pinheiro (processo: 0024956-53.2020.8.19.0203) perante a 6ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 220. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação de embargos à execução por título extrajudicial movida por Pegas Tavares Cafeteria Bar e Petiscos Ltda. ME (processo: 0151083-65.2017.8.19.0001) perante a 18ª Vara Cível da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 26. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação renovatória movida por New Itália Design Comércio de Roupas Ltda. - ME (processo: 0049291-41.2017.8.19.0204) perante a 1ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 60. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

Existe uma ação de Prestação de Contas movida por Luiz Fernando Costa Palaio (processo:

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

0279793-74.2015.8.19.0001) perante a 37ª Câmara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação é de R\$ 1. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “possível”.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes que afetem ou possam afetar a independência necessária à execução do trabalho de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de corona vírus, que é uma situação em evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão do seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode vir a trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao valor de mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado deste evento, diferente daqueles já capturados nos valores de mercado dos instrumentos financeiros da carteira do Fundo. Adicionalmente, ambos estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao corona vírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC RJ 084173/O-1