

**RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/ME nº. 13.652.006/0001-95

Código ISIN nº BRRBGSCF009

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão “RBGS11”

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA
EM 07 DE DEZEMBRO DE 2021**

- 1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA:** Em 07/12/2021, às 10h, de modo exclusivamente virtual, por meio da plataforma de videoconferência “Google Meet” (“Assembleia”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** Edital de convocação enviado aos cotistas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) por meio de correspondência em 22/11/2021, conforme o regulamento do Fundo, além de ter sido divulgado, na mesma data, por meio eletrônico.
- 3. PRESENÇA:** Presentes cotistas titulares de 52,362% (cinquenta e dois vírgula trezentos e sessenta e dois por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, sendo que: (i) cotistas titulares de 52,35% (cinquenta e dois vírgula trinta e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo participaram por meio de videoconferência; e (ii) cotistas titulares de 0,007% (zero vírgula zero zero sete por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo apresentaram exclusivamente manifestações de voto escritas. Além disso, estiveram presentes representantes da Genesis, gestora do Fundo Incorporador, conforme definido abaixo.
- 4. GRAVAÇÃO:** A reunião será gravada e a cópia será disponibilizada a todos os cotistas que assim solicitarem.
- 5. MANIFESTAÇÕES DE VOTO ESCRITAS:** Conforme facultado aos cotistas no edital de convocação, foram enviadas e recebidas manifestações escritas de cotistas titulares de 52,297% (cinquenta e dois vírgula duzentos e noventa e sete por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sendo (i) 52,29% (cinquenta e dois vírgula vinte e nove por cento) aprovando a deliberação constante do item “(i)” da ordem do dia; e (ii) 0,007% (zero vírgula zero zero sete por cento) reprovando a deliberação constante do item “(i)” da ordem do dia.
- 6. COMPOSIÇÃO DA MESA:** A mesa foi composta por Paulo Sá, Presidente da Mesa, e Rafaela Lacaz, Secretária da Mesa, que confirmaram o quórum de instalação.
- 7. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a: (i) incorporação do Fundo pelo General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.769.604/0001-13 (“Fundo Incorporador”), administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Valores Mobiliários Ltda. (“Planner”) e gerido pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Genesis”), nos termos da minuta de Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação de

Fundos de Investimento Imobiliário (“Protocolo e Justificação”) elaborada pela Planner e pela Genesis (**Anexo I**).

8. DELIBERAÇÕES, APRESENTAÇÕES E DEBATES:

8.1. O Sr. Presidente declarou regularmente instalada a reunião e, na qualidade de representante da Administradora, informou os cotistas sobre o contexto em que a presente Assembleia foi convocada: a pedido de cotistas representantes de mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, fundos de investimentos geridos pela Capitânia S.A. (“Capitânia” e “Cotistas Solicitantes”), nos termos do art. 19, §1º, da Instrução CVM nº 472/2008. Esclareceu, em seguida, que a Capitânia encaminhou, em antecedência à Assembleia, manifestação de voto escrita aprovando a operação em nome dos Cotistas Solicitantes.

8.2. Posteriormente, informou que, uma vez recebido o pedido de convocação da Assembleia, tanto a Administradora quanto a RB Capital Asset Management Ltda. (“Gestora”) questionaram a Capitânia, a Genesis e a Planner sobre (i) a motivação, os termos e condições da operação proposta, a fim de assegurar que os cotistas do Fundo tivessem condições de deliberar sobre a incorporação de maneira informada; assim como (ii) eventual impedimento de voto dos fundos geridos pela Capitânia em virtude de conflitos de interesse em distintos níveis. Em 16/11/2021, a Genesis e a Planner enviaram notificação contendo, como anexo, o Protocolo e Justificação e a indicação do valor dos ativos imobiliários do Fundo Incorporador e do Fundo, conforme avaliados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”). Quanto a eventual impedimento de voto, a Capitânia informou não existir qualquer tipo de conflito de interesse.

8.3. O Presidente indicou, ainda, que, em virtude de questionamentos formulados pelos cotistas do Fundo após a convocação da Assembleia, a Administradora e a Gestora enviaram nova correspondência à Capitânia, à Planner e à Genesis solicitando (i) esclarecimentos adicionais, inclusive sobre os motivos e fins da operação; (ii) explicações sobre o tratamento tributário do Fundo Incorporador; (iii) encaminhamento dos laudos de avaliação dos ativos do Fundo e do Fundo Incorporador elaborados pela CBRE, uma vez que tais laudos serviram de base para a definição da relação de troca da incorporação; e (iv) que representantes da Capitânia, da Planner e da Genesis participassem da presente Assembleia, a fim de fornecer esclarecimentos devidos sobre a operação proposta.

8.4. Ainda em sua exposição, o Presidente esclareceu que a Capitânia, a Genesis e a Planner responderam à solicitação enviada por meio de manifestações que foram lidas e serão anexadas à ata da presente assembleia como **Anexos II e III** – manifestações que contêm respostas parciais aos questionamentos realizados. Adicionalmente, a Genesis e a Planner se recusaram a disponibilizar os laudos de avaliação solicitados, argumentando que eles conteriam informações sensíveis e não teriam sido disponibilizados aos cotistas do Fundo Incorporador. Para melhor suportar as discussões e de modo a cumprir adequadamente seus deveres perante os cotistas, a Administradora e a Gestora teceram alguns comentários sobre tais esclarecimentos, que foram lidos e serão anexados à ata desta assembleia, como **Anexo IV**.

8.5. Por fim, o Presidente informou que a Administradora e a Gestora contrataram a Colliers International do Brasil (“Colliers”) para elaborar o laudo de avaliação anual ordinário do ativo integrante do patrimônio do Fundo, que apurou que o valor do empreendimento Parque Shopping

Sulacap seria de R\$ 218.000.000,00 (enquanto o valor apurado pela CBRE foi de R\$ 206.000.000,00).

8.6. Tendo em vista que a Administradora e a Gestora não participaram das discussões estratégicas sobre a operação e tampouco da definição de seus termos e condições, e, portanto, não possuem maiores considerações sobre a operação, o Presidente passou a palavra à Genesis, que foi responsável por elaborar o Protocolo e Justificação. A referida gestora informou que, na qualidade de gestora do Fundo Incorporador, havia sido demandada a convocar assembleia geral extraordinária do referido fundo para deliberar sobre a mesma operação objeto desta Assembleia e que teria tomado as providências necessárias para realizar a referida convocação, incluindo a contratação de laudos de avaliação para avaliar os ativos integrantes dos patrimônios dos fundos. Nesse sentido, o Protocolo e Justificação teria sido elaborado em reação à demanda formulada pela Capitânia. Em resposta à manifestação da Administradora e da Gestora (**Anexo IV**), esclareceu que não haveria contradição entre as respostas apresentadas pela Genesis e pela Planner, de um lado, e pela Capitânia, de outro, uma vez que a Genesis jamais afirmou que os termos e condições da operação proposta haviam sido provenientes de terceiros, mas apresentaram uma proposta, por meio da minuta do Protocolo e Justificação. Quanto à diferença entre os valores apurados pelos laudos de avaliação produzidos pela CBRE e aqueles constantes dos informes mensais do Fundo e do Fundo Incorporador relativos a setembro de 2021, informou que a discrepância de valores decorreria de diferenças temporais entre as datas de elaboração dos documentos.

8.7. Em seguida, o Presidente passou a palavra à Capitânia, que, por sua vez, reiterou os esclarecimentos prestados anteriormente, no sentido de que convocou a Assembleia por entender que há benefícios claros na incorporação do Fundo pelo Fundo Incorporador, tal como maior liquidez das cotas e racionalização dos custos.

8.8. Dado os referidos esclarecimentos, o Presidente passou a palavra a cotista titular de 0,065% (zero vírgula zero sessenta e cinco por cento) das cotas do Fundo, que, por sua vez, afirmou que, em seu entendimento, a operação não traria benefícios aos cotistas minoritários do Fundo, e questionou a legalidade da não apresentação dos laudos de avaliação produzidos pela CBRE. Foi esclarecido ao cotista que não há obrigatoriedade legal de apresentação do referido documento, a despeito de consistir em um documento relevante para a deliberação acerca da ordem do dia.

8.9. Dessa forma, o Presidente da Mesa colocou em deliberação a matéria objeto da ordem do dia. Cotistas titulares de 52,29% (cinquenta e dois vírgula vinte e nove por cento) das cotas do Fundo aprovaram, com votos contrários de cotistas representantes de 0,072% (zero vírgula zero setenta e dois por cento) das cotas do Fundo, incluindo aqueles que se manifestaram por meio de manifestação de voto escrita, enviada à Administradora em antecedência à Assembleia:

- (i) a incorporação do Fundo pelo Fundo Incorporador, nos termos do Protocolo e Justificação, a se efetivar no dia 31/12/2021, conforme o item 1.3 do Protocolo e Justificação, autorizando, consequentemente, a Administradora e Gestora a praticarem todos os atos necessários à incorporação. Como consequência, o patrimônio do Fundo será absorvido pelo Fundo Incorporador, que lhe sucederá em todos os direitos e obrigações; as cotas do Fundo serão automaticamente canceladas; e os cotistas do Fundo receberão, em contrapartida à extinção das cotas do Fundo,

cotas de emissão do Fundo Incorporador, conforme a relação de troca indicada no Protocolo e Justificação, passando a se sujeitar ao regulamento e à política de investimento do Fundo Incorporador.

8.10. Por fim, a Administradora e a Gestora declararam que realizaram todos os atos de sua competência e responsabilidade, razão pela qual cotistas presentes aprovaram e ratificaram todos os atos praticados pela Administradora e pela Gestora no período em que o Fundo esteve sob a sua administração e gestão, declarando que nada têm a reclamar e conferindo à Administradora e à Gestora a mais ampla, geral, irrevogável e irrestrita quitação, seja a que tempo ou a que título for.

9. RECEBIMENTOS DE VOTOS E LAVRATURA DA ATA: As declarações de votos e manifestações apresentadas foram recebidas, numeradas e autenticadas pela Secretária da Mesa.

10. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, a presente ata foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

Rio de Janeiro, 7 de dezembro de 2021.

Paulo Sá
Presidente da Mesa

Rafaela Lacaz
Secretária da Mesa

ANEXO I

INSTRUMENTO DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as administradoras dos Fundos de Investimento abaixo qualificados, assim como os respectivos Fundos:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo (“Administradora do Fundo Incorporador”), na qualidade de Administradora Fiduciária do **GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 11.769.604/0001-13 (“Fundo Incorporador”) e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 2021, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, na Cidade do Rio de Janeiro e Estado do Rio de Janeiro (“Administradora do Fundo Incorporado” e, em conjunto com a Administradora do Fundo Incorporador, as “Administradoras”), na qualidade de Administradora Fiduciária do **RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 11.769.604/0001-13 (“Fundo Incorporado” e, em conjunto com o Fundo Incorporador, os “Fundos”);

têm entre si certo e ajustado celebrar o presente Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação do Fundo Incorporado pelo Fundo Incorporador (“Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições:

1. INCORPORAÇÃO

1.1. As Administradoras, por meio deste Protocolo, formalizam a incorporação do Fundo Incorporado pelo Fundo Incorporador (“Incorporação”), com o fim de unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, reforçar a geração de caixa e diversificar o portfólio, tudo de acordo com o descrito abaixo.

1.2. Em virtude da Incorporação, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado, na forma descrita abaixo, por meio da absorção da totalidade do patrimônio do Fundo Incorporado, com a emissão de novas cotas. As novas cotas do Fundo Incorporador serão destinadas aos

cotistas do Fundo Incorporado, na proporção detida por cada cotista no Fundo Incorporado, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do Fundo Incorporado atualmente existentes.

1.3. A Incorporação, com a versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações do Fundo Incorporado ao patrimônio do Fundo Incorporador tornar-se-á efetiva em 31 de dezembro de 2021 (“Data da Consumação da Incorporação”). Desse modo, o Fundo Incorporador sucederá o Fundo Incorporado em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em decorrência da Incorporação, o Fundo Incorporado extinguir-se-á de pleno direito a partir de 31 de dezembro de 2021.

1.4. Em decorrência da Incorporação, as cotas do Fundo Incorporado deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados no dia 30 de dezembro de 2021, sendo convertidas em cotas do Fundo Incorporador.

1.5. Os rendimentos do Fundo Incorporado serão computados de forma individualizada até 30 de dezembro de 2021 e seu valor será divulgado nesta mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos do Fundo Incorporado e deverão ser pagos aos seus respectivos cotistas até 14 de janeiro de 2022. Após a Incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo Fundo Incorporador.

2. MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO

2.1. A Incorporação do Fundo Incorporado pelo Fundo Incorporador confere maior liquidez na negociação das cotas e reforça a geração de caixa dos Fundos, bem como diversifica o portfólio do Fundo Incorporado.

3. ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DE COTISTAS

3.1. A celebração do presente Protocolo foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Incorporador (“AGE Fundo Incorporador”) e pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Incorporado, realizadas para deliberar sobre a Incorporação (“AGE Fundo Incorporado” e, em conjunto com a AGE do Fundo Incorporador, “Assembleias”).

4. RELAÇÃO DE TROCA DA INCORPORAÇÃO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1. A relação de troca da Incorporação, conforme aprovada nas Assembleias, é definida com base no valor do Patrimônio Líquido do Fundo Incorporador, bem como no valor do Patrimônio Líquido do Fundo Incorporado, apurados em 30 de setembro de 2021 (“Data Base”), devidamente ajustados pelo valor atribuído aos ativos imobiliários integrantes do patrimônio dos Fundos

apurado em laudos de avaliação elaborados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 (“CBRE”, “Laudos de Avaliação” e “Base da Relação de Troca”), conforme demonstrado no **Anexo A** deste Protocolo. Mediante a utilização da Base da Relação de Troca, conforme a tabela abaixo, cada cota do Fundo Incorporado será substituída e convertida em 6,23 (seis inteiros e vinte e três centésimos) cotas do Fundo Incorporador, sendo que a posição de cotas do Fundo deverá corresponder a um número inteiro (“Relação de Troca”). O tratamento atribuído a eventuais frações de cotas resultantes da Relação de Troca encontra-se descrito no item 6 deste documento.

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido 30/09/2021 Ajustado pelos Laudos de Avaliação	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial Ajustada pelos Laudos de Avaliação	Relação de Troca	% após Incorporação	Quantidade de Cotas após Incorporação
RBGS	RBGS11	91.108.535,91	1.078.000	84,52	1	8,93%	-
GSFI	GSFI11	929.200.220,31	68.482.196	13,57	6,23	91,07%	-
GSFI (após Incorporação RBGS)		1.020.308.756,22	-	-	-	100%	75.196.909

4.2. O critério de avaliação pelo valor do Patrimônio Líquido dos Fundos, em 30 de setembro de 2021, devidamente ajustado pelo valor dos ativos imobiliários dos Fundos apurados pelos Laudos de Avaliação, é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos dos Fundos.

5. TRANSFERÊNCIA DOS BENS, EMISSÃO DE COTAS E VARIAÇÕES PATRIMONIAIS

5.1. Com a aprovação da Incorporação, será transferida ao Fundo Incorporador a totalidade dos bens, direitos e obrigações do Fundo Incorporado, incluindo, mas não se limitando, a participação equivalente à 44% (quarenta e quatro por cento) do empreendimento denominado Parque Shopping Sulacap, registrado na matrícula 127496 / 2DN6 /59 junto ao Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Município do Rio de Janeiro.

5.2. Com base na Relação de Troca, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado com a emissão de 6.714.713 (seis milhões, setecentas e catorze mil, setecentas e treze) novas cotas. As novas cotas do Fundo Incorporador serão destinadas aos antigos cotistas do Fundo Incorporado.

5.3. As variações patrimoniais, relativas ao Patrimônio Líquido do Fundo Incorporado, apuradas no período entre a Data Base e a Data da Consumação da Incorporação, serão absorvidas

pelo Patrimônio Líquido do Fundo Incorporador, sendo os lançamentos contábeis a elas referentes diretamente escriturados nos livros do Fundo Incorporador.

6. TRATAMENTO DE FRAÇÕES

6.1. As frações de cotas resultantes da Incorporação, em decorrência da Relação de Troca, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na B3 posteriormente à conversão das cotas do Fundo Incorporado em cotas do Fundo Incorporador, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos deste Protocolo.

7. ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

7.1. Competirá às Administradoras do Fundo Incorporado e do Fundo Incorporador, conforme aplicável, promover o arquivamento de todos os atos atinentes à Incorporação, além de todas as demais providências necessárias para extinguir o Fundo Incorporado e as suas respectivas cotas.

7.2. Tendo em vista que os Fundos possuem políticas de investimento similares, o regulamento do Fundo Incorporador não será objeto de qualquer alteração, sendo certo que, ao receber as cotas do Fundo Incorporador em virtude da Incorporação, os cotistas do Fundo Incorporado aderirão a todas as disposições do regulamento do Fundo Incorporador.

7.3. As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas nas respectivas datas base, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento da Relação de Troca.

8. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO

8.1. Os documentos relativos à Incorporação produzidos até a presente data e/ou futuramente são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e estarão disponíveis par consulta pelos cotistas dos Fundos nos seguintes endereços:

Fundo Incorporador:

- 1) **Administradora:** www.trusteedtvm.com.br (neste site, localizar e acessar o Edital de Convocação, a Tabela de Conclusão de Valor dos Ativos Imobiliários, a minuta do Protocolo de Incorporação, a Proposta da Administradora e o Formulário de Manifestação de Voto ao clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por “General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Documentos”);

- 2) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste *site* acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação, a Tabela de Conclusão de Valor dos Ativos Imobiliários, a minuta do Protocolo de Incorporação, a Proposta da Administradora ou o Formulário de Manifestação de Voto) e
- 3) **Relação com Investidores:** www.genescapital.com.br/gsf (neste *site*, localizar e acessar o Edital de Convocação, a Tabela de Conclusão de Valor dos Ativos Imobiliários, a minuta do Protocolo de Incorporação, a Proposta da Administradora e o Formulário de Manifestação de Voto ao clicar em “Governança”, em seguida em “Assembleias”).

Fundo Incorporado:

- 1) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste *site* acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “RB Capital General Shopping Sulacap FII”, acessar “RB Capital General Shopping Sulacap FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação, a minuta do Protocolo de Incorporação, a Proposta da Administradora e o Formulário de Manifestação de Voto).

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Cada uma das partes e respectivos cotistas deverá recolher e pagar pontualmente todos os tributos incidentes em razão da incorporação e para os quais seja definida como contribuinte pela legislação tributária aplicável.

9.2. Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. Quaisquer disputas oriundas deste Protocolo devem ser resolvidas de acordo com o mecanismo de resolução de disputas estabelecido no Regulamento do Fundo Incorporador.

9.3. Em face dos elementos acima expostos, as Assembleias dos Fundos entendem que a incorporação atende aos interesses dos Fundos, pelo que aprovaram a sua implementação.

E, por estarem justos e contratados, as Administradoras assinam este Protocolo em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Página de Assinatura do Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário, celebrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

São Paulo, [●] de [●] de 2021

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIO S.A.**

restante da página intencionalmente deixada em branco

Anexo A

Demonstrativo do Cálculo do Patrimônio Líquido do Fundo Incorporador e do Fundo Incorporado para a Data Base Ajustados pelos Laudos de Avaliação 30 de setembro de 2021

Descrição	Fundo Incorporador	Fundo Incorporado
Total mantido para necessidades de liquidez ⁽¹⁾ – R\$	187.542.209,71	427.354,61
Total investido – R\$	1.428.837.000,00 ⁽²⁾	90.684.000,00 ⁽³⁾
Valores a receber ⁽¹⁾ – R\$	18.969.082,66	167.724,24
Rendimentos a distribuir ⁽¹⁾ – R\$	0,00	(140.140,00)
Taxa de administração a pagar ⁽¹⁾ – R\$	(766.350,99)	(18.756,71)
Obrigações por securitizações de recebíveis ⁽¹⁾ – R\$	(705.363.678,50)	0,00
Outros valores a pagar ⁽¹⁾ – R\$	(18.042,57)	(11.646,23)
Patrimônio Líquido – R\$	929.200.220,31	91.108.535,91
Quantidade de cotas	68.482.196	1.078.000
Valor patrimonial por cota – R\$	13,57	84,52
Relação de Troca	6,23	1,00

(1) Conforme Informe Mensal do Fundo Incorporador e do Fundo Incorporado para 30 de setembro de 2021.

(2) Conforme Tabela de Conclusão de Valor.

(3) Conforme Tabela de Conclusão de Valor. Corresponde a 44% (quarenta e quatro por cento) do empreendimento Parque Shopping Sulacap, cujo valor total é de R\$ 206.100.000,00 (duzentos e seis milhões e cem mil reais).

ANEXO II

São Paulo, 06 de dezembro de 2021

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(por email)

At.: Sr. José Alexandre Costa de Freitas

RB Capital Asset Management

(por email)

At. Srs. Denise Kaziura / Olavo Meyer

Enviada por email.

Ref.: Assembleia geral extraordinária de cotistas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII convocada para 07/12/2021

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência à correspondência que nos foi encaminhada no dia 03 de dezembro de 2021, solicitando esclarecimentos por nós, **CAPITÂNIA S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030 ("Capitânia"), acerca de determinados pontos relacionados à Assembleia geral extraordinária de cotistas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII convocada para 07/12/2021 ("Assembleia") e que deliberará pela incorporação do RB Capital Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("RBGS") pelo General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário ("GSFI"); e

2 A esse respeito a Capitania vem apresentar os seguintes esclarecimentos:

(i) convocou a Assembleia tendo em vista que em sua visão há benefícios claros na incorporação do RBGS pelo GSFI, tal como maior liquidez das cotas e racionalização dos custos;

- (ii) os termos apresentados para a referida incorporação não foram definidos pela Capitania, mas sim pelo gestor e pelo administrador do GSFI, devendo ser a eles apresentadas as solicitações de esclarecimentos;
- (iii) a Capitania não tem qualquer controle acerca da aprovação dos termos da incorporação apresentados pelo GSFI, bem como qualquer controle acerca da aprovação da matéria na referida assembleia do GSFI;
- (iv) no que se refere a taxa de administração a Capitania tem a opinião de que: (1) não há como se comparar a complexidade de gerir passivamente o RBGS (mono ativo com participação minoritária) com o fundo GSFI, o que por si só justifica a diferença nas taxas de administração; (2) a taxa de administração não é o único custo de um fundo de investimento imobiliário, sendo que fundos maiores se beneficiam da economia de escala, conceito básico de finanças/economia. Em 2020, por exemplo, as despesas do RBGS foram de, aproximadamente, R\$ 495 mil. Se consideramos o valor de mercado atual do RBGS, próximo a R\$ 30 mm, estamos falando em, aproximadamente, 1,66% do seu valor de mercado. Nos mesmos 2020, as despesas do GSFI foram de, aproximadamente, R\$ 3,7 milhões. Se consideramos o valor de mercado atual do GSFI, próximo a R\$ 290 mm, estamos falando em, aproximadamente, 1,27% do seu valor de mercado. Ou seja, proporcionalmente em termos de custos, o GSFI é um fundo mais barato que o RBGS;
- (v) a Capitania não participou na elaboração dos laudos de avaliação que suportam a proposta de relação de troca objeto da incorporação;
- (vi) os valores de troca foram avaliados por empresa independente, sendo essa a mesma empresa contratada pelo gestor e administrador do RBGS em 2020 para avaliar o ativo do RBGS; e
- (vii) não possui qualquer conflito de interesse que lhe impeça de exercer seu voto na Assembleia.



Sendo o que nos cabia no momento permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

CAIO DE SOUZA LONCA

C18E5B8E214443F...

DocuSigned by:

Rafael Piccinini

DF6F9D3C21214CD...

CAPITÂNIA S.A.

ANEXO III

São Paulo, 06 de dezembro de 2021

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Avenida das Américas, 500, Bloco 13, grupo 205

Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar

Itaim – São Paulo - SP

At.: Sr. Paulo Sá

Sra. Vanessa Reis

Denise Kaziura

Olavo Meyer

C/C

CAPITÂNIA S/A

Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar

Itaim - São Paulo - SP

At.: Sr. Caio Conca

Via e-mail

Ref.: Correspondência a respeito da assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a incorporação do **RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII** pelo **General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII**.

Prezados Senhores,

Fazemos referência à correspondência, encaminhada aos nossos cuidados em 03 de dezembro p.p., contendo certas solicitações atinentes à assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a incorporação do **RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no

CNPJ sob o nº 13.652.006/0001-95 (“RBGS”), pelo **General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 11.769.604/0001-13 (“GSFI” e, em conjunto com o RBGS, os “Fundos”).

Informam-nos que os cotistas do RBGS tem apresentado alguns questionamentos acerca da proposta de Incorporação, os quais V.Sas. não teriam os elementos necessários para responder por “*não terem participado das discussões estratégicas sobre a operação e tampouco da definição dos seus termos e condições*”.

Primeiramente, ressaltamos que, com exceção dos eventos divulgados ao mercado por meio de fato relevante e as interações com V.Sas., não participamos de quaisquer outras discussões sobre o assunto em referência, de forma que apenas atuamos, única e exclusivamente, de acordo com a regulamentação aplicável, no sentido de tomar as providências necessárias para permitir a realização da assembleia geral extraordinária que fomos demandados a convocar.

Especificamente em resposta aos questionamentos formulados por V.Sas. na correspondência em referência, destacamos que:

- (i) as informações constantes da minuta do Protocolo de Incorporação, da Tabela de Conclusão de Valor e dos dados contábeis de ambos os Fundos, disponibilizados publicamente na forma da regulamentação aplicável, são aquelas necessárias e suficientes para que os cotistas deliberem, de maneira informada, sobre a proposta de Incorporação;
- (ii) aceitamos o convite que nos foi encaminhado por V.Sas. e a Genesis Capital comparecerá, acessando o *link* de videochamada <https://meet.google.com/saj-tmqa-fgr>, à assembleia geral extraordinária do RBGS, a ser realizada no dia 07 de dezembro de 2021, às 10 horas e
- (iii) com relação aos Laudos de Avaliação, ressaltamos que, por conterem informações estratégicas sensíveis, adotamos a prática de não torná-los disponíveis, na íntegra, para os cotistas do GSFI. Em linha com essa prática, não disponibilizamos a íntegra dos Laudos de Avaliação no Edital de Convocação da Assembleia Geral Extraordinária do GSFI. Assim, para preservar a simetria de informações entre os cotistas de ambos os Fundos, não podemos fornecê-los à V.Sas., conforme solicitado. Adicionalmente, reiteramos que as informações disponibilizadas para

os cotistas de ambos os Fundos são aquelas necessárias e suficientes para que os seus cotistas deliberem, de maneira informada, sobre a proposta de Incorporação.

Os termos utilizados nesta correspondência, iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam definidos de outra forma nesta correspondência, terão o significado que lhes é atribuído nos instrumentos relativos à Incorporação disponíveis em www.genesiscapital.com.br/gsf.

Sendo o que tínhamos para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ANEXO IV

MANIFESTAÇÃO

Apresentada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e pela RB Capital Asset Management Ltda. na assembleia geral extraordinária de cotistas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII realizada às 10 horas do dia 7 de dezembro de 2021 (“Assembleia”).

Na qualidade de administradora fiduciária e de gestora, respectivamente, do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e a RB Capital Asset Management Ltda. (“Gestora”) registram, por meio desta manifestação, alguns esclarecimentos em relação à Assembleia.

Primeiramente, destaca-se que a Assembleia foi convocada a pedido de cotistas representantes de mais de 5% das cotas do Fundo, fundos de investimentos geridos pela Capitânia S.A. (“Capitânia” e “Cotistas Solicitantes”), nos termos do art. 19, §1º, da Instrução CVM nº 472/2008, e que a Administradora e a Gestora não participaram das discussões estratégicas sobre a incorporação objeto da Assembleia e tampouco da definição de seus termos e condições.

Não obstante, foram diversos os esforços empreendidos pela Administradora, em conjunto com a Gestora, junto aos cotistas que solicitaram a convocação da Assembleia, à Planner e à Genesis (que elaboraram a minuta do Protocolo e Justificação) para obter informações relevantes à deliberação sobre a ordem do dia. Questionou-se sobre a motivação, os termos e condições da operação proposta, bem como a respeito da existência de eventuais interesses pessoais/particulares dos Cotistas Solicitantes e/ou da Capitânia na deliberação em questão, que os colocasse em situação de conflito de interesse com o Fundo.

Após a convocação da Assembleia, os cotistas do Fundo formularam seus próprios questionamentos à Administradora e à Gestora sobre aspectos relevantes da operação proposta – por exemplo, quanto aos motivos ou fins da operação; à existência de conflito de interesses dos fundos geridos pela Capitânia ou da Capitânia; à avaliação dos imóveis do Fundo Incorporador; a possíveis violações à legislação tributária, entre outros – e a possibilidade de os fundos geridos pela Capitânia exercerem seu direito de voto no âmbito da assembleia em questão.

Em vista de tais questionamentos, a Administradora e a Gestora enviaram nova correspondência à Capitânia, à Planner e à Gênesis solicitando (i) esclarecimentos adicionais, (ii) o encaminhamento dos laudos de avaliação dos ativos do Fundo e do Fundo Incorporador, que serviram de base para a definição da relação de troca da incorporação, elaborados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”), e (iii) que representantes da Capitânia, da Planner e da Genesis participassem da presente Assembleia, a fim de fornecer esclarecimentos devidos sobre a operação proposta.

Em resposta aos novos questionamentos da Administradora e da Gestora, a Capitânia declarou que (i) “não possui qualquer conflito de interesse que lhe impeça de exercer seu voto

na Assembleia”; (ii) “convocou a Assembleia tendo em vista que em sua visão há benefícios claros na incorporação do RBGS pelo GSFI, tal como maior liquidez das cotas e racionalização dos custos”; e (iii) “os termos apresentados para a referida incorporação não foram definidos pela Capitania, mas sim pelo gestor e pelo administrador do GSFI, devendo ser a eles apresentadas as solicitações de esclarecimentos”. A Genesis e a Planner, por sua vez, afirmaram que não dispunham de informações adicionais, uma vez que não teriam participado “de quaisquer outras discussões sobre o assunto em referência, de forma que apenas atuamos, única e exclusivamente, de acordo com a regulamentação aplicável, no sentido de tomar as providências necessárias para permitir a realização da assembleia geral extraordinária que fomos demandados a convocar”.

É importante destacar a contradição entre as respostas apresentadas, de acordo com as quais nenhum dos respondentes teria informações sobre os termos e condições da operação proposta, que seriam provenientes sempre de terceiros. Da mesma maneira, importa destacar que os benefícios da operação foram apresentados de maneira bastante sucinta, apenas se remetendo a uma maior liquidez das cotas e a uma racionalização dos custos, sem qualquer outro esforço de demonstração.

Por fim, é importante reiterar que a Genesis e a Planner não disponibilizaram os correspondentes laudos de avaliação, argumentando que eles conteriam informações estratégicas e sensíveis e não teriam sido disponibilizados aos cotistas do Fundo Incorporador.

A despeito de, conforme já referido na proposta da administração, divulgada em 22/11/2021, a Administradora e a Gestora não se sentirem capazes de opinar sobre a operação, elas entendem que tais pontos são importantes para a consideração dos demais cotistas, motivo pelo qual apresentamos esta manifestação.

Por fim, com relação à avaliação dos ativos do Fundo e do Fundo Incorporador, a Administradora e a Gestora identificaram que:

- (i) a relação de troca proposta no Protocolo e Justificação tem como base a divisão do patrimônio líquido de cada um dos fundos, devidamente ajustados pelo valor atribuído aos ativos imobiliários integrantes do patrimônio dos fundos apurado em laudos de avaliação elaborados pela CBRE, pelo número de cotas emitidas por cada um deles; e
- (ii) há discrepância entre os valores dos ativos integrantes do Fundo e do Fundo Incorporador apurados pela CBRE e aqueles constantes dos informes mensais de cada um dos fundos. Isso porque a CBRE apurou que o valor total investido pelo Fundo seria de R\$ 90.684.000,00, enquanto o informe mensal do Fundo referente ao mês de setembro de 2021 indicou que o valor total investido pelo Fundo seria de R\$ 97.372.000,00. No que diz respeito ao Fundo Incorporador, a CBRE apurou que o valor total investido pelo Fundo seria de R\$ 1.428.837.000, enquanto o informe mensal do Fundo Incorporador referente ao mês de setembro de 2021 indicou que o valor total investido pelo Fundo Incorporador seria de R\$ 1.406.656.628,88.

Tendo isso em vista, assim como que, no entendimento da Administradora e da Gestora, o acesso aos laudos produzidos pela CBRE é importante para que os cotistas deliberem

adequadamente acerca da incorporação na Assembleia, a Administradora e a Gestora solicitaram não apenas que a Genesis e a Planner disponibilizassem os referidos laudos, como também contrataram a Colliers International do Brasil (“Colliers”) para elaborar um segundo laudo de avaliação do ativo integrante do patrimônio do Fundo. O laudo de avaliação elaborado pela Colliers, cujo conteúdo será apresentado aos cotistas na Assembleia, apurou que o valor do empreendimento Parque Shopping Sulacap seria de R\$ 218.000.000,00 (enquanto o valor apurado pela CBRE, foi de R\$ 206.000.000,00).

Sendo assim, solicitamos que esta manifestação seja recebida pela Mesa e anexada à ata da Assembleia.

São Paulo, 7 de dezembro de 2021.

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.**

RB Capital Asset Management Ltda.