

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
Período de 1º de janeiro de 2021 a 31
de dezembro de 2021
(posição anterior à incorporação)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
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 Administradora 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 2021 (posição anterior à incorporação) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais 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 2021 e o desempenho de suas operações e o seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, 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.



Parágrafo de Ênfase - Evento de Incorporação do Fundo

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo na data da incorporação (posição anterior à incorporação), conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, e as evoluções do seu patrimônio líquido, referentes ao período compreendido entre a data da última auditoria do Fundo, 31 de dezembro de 2020, e a data da incorporação, 31 de dezembro de 2021, e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 11.b e 12, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo foi integralmente incorporado pelo General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo Incorporador").

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. 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.

1. Valor justo da propriedade para investimento

O Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas e dados, 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, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessa propriedade para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados 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 consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação;
- (ii) Análise com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas quanto a 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 aceitável o saldo da propriedade para investimento, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

2. Critérios de apuração da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. Durante o período, o Fundo realizou distribuição aos cotistas no montante de R\$ 1.992 mil.

A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores. Adicionalmente, os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, referente a recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos e seu posterior efeito suspensivo, levantam riscos relacionados à devida apuração, apresentação e divulgação das distribuições de rendimentos, nos casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado.

Devido a relevância deste assunto, dos critérios de apuração do montante a distribuir, e da incerteza relacionada aos potenciais impactos que eventuais alterações nas determinações da decisão do colegiado da CVM poderiam ter sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- (i) Recálculo das distribuições dos rendimentos aos cotistas, avaliando a consistência dos cálculos matemáticos incluídos na apuração da base de cálculo, com base nos critérios de apuração determinados pela Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado no período;
- (ii) Inspeção das evidências de liquidação financeira realizadas durante o período; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os critérios utilizados para apuração e apresentação das distribuições de rendimentos aos cotistas, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidades da Administradora pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 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 relevantes 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 proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o fato 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. Concluímos 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 do 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 de 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 e 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 período 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, 28 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
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.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 (posição anterior à incorporação)

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	
		Valor	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		654	0,69%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		464	0,49%
Caixa e equivalentes de caixa	4	464	0,49%
Disponibilidade		16	0,02%
Conta banco movimento		16	0,02%
Cotas de fundos de investimento	4.i	448	0,47%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		448	0,47%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		190	0,20%
Realização		190	0,20%
Contas a receber de aluguéis	5.b	190	0,20%
Não circulante		95.920	99,60%
Propriedade para investimento	5.a	95.920	99,60%
Imóveis acabados		95.920	99,60%
Total do ativo		96.574	100,29%
Passivo			
Circulante		271	0,29%
Valores a pagar		271	0,29%
Lucros a distribuir	8.v	190	0,20%
Auditoria		69	0,07%
Consultoria		6	0,01%
Taxa de gestão		6	0,01%
Total do passivo		271	0,28%
Patrimônio líquido	8	96.303	100,00%
Cotas integralizadas		107.800	111,94%
Prejuízos acumulados		(11.497)	-11,94%
Total do passivo e patrimônio líquido		96.574	100,29%

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.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado

Período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021 (posição anterior à incorporação)

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

	Nota	2021
Propriedades para investimento		
Rendas de aluguéis	5.b	2.283
Ajuste ao valor justo	5.a.iii / iv	(1.452)
Despesa com imóveis	5.a.v	(45)
Resultado líquido de propriedades para investimento		786
Outros ativos financeiros		
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.i	16
Resultado líquido de outros ativos financeiros		16
Outras despesas	10	(516)
Taxa de administração		(108)
Advogados		(107)
Taxa de custódia		(96)
Taxa de gestão		(71)
Auditoria externa		(69)
Taxa de fiscalização CVM		(24)
Outras despesas		(41)
Resultado líquido do exercício		286
Quantidade de cotas		1.078.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		0,27

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.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021 (posição anterior à incorporação)

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2021	8	<u>107.800</u>	<u>(9.791)</u>	<u>98.009</u>
Resultado do exercício		-	286	286
Distribuição de rendimentos	8.v	<u>-</u>	<u>(1.992)</u>	<u>(1.992)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	8	<u>107.800</u>	<u>(11.497)</u>	<u>96.303</u>

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.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021 (posição anterior à incorporação)

(Em milhares de Reais)

	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	2.507
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento	16
Pagamento de taxa de administração	(147)
Pagamento de advogados	(107)
Pagamento de taxa de custódia	(102)
Pagamento de taxa de gestão	(65)
Pagamento de consultoria e auditoria	(39)
Pagamento de tributos	(4)
Demais recebimentos e pagamentos	(61)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.998
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.267)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(2.267)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(269)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	733
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	464
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(269)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

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 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 foi incorporado pelo General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo Incorporador”) em 31 de dezembro de 2021, conforme detalhado nas Notas Explicativas nºs 2, 11.b e 12.

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

O Fundo tinha 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 era 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 era realizada pela RB Capital Asset Management Ltda. (“gestora”)

As aplicações realizadas no Fundo não contavam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Os cotistas estavam expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornasse negativo.

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.

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos poderiam variar em relação às estimativas.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo na data da incorporação (posição anterior à incorporação), 31 de dezembro de 2021, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, referentes ao período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas, 31 de dezembro de 2020, e a data da incorporação e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2022.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo era o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas eram reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo Amortizado: esses ativos eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

reconhecimento inicial, os ativos financeiros eram mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estavam sujeitos a provisões para perdas sempre que houvesse evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria estava composta por contas a receber de aluguéis.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão era reconhecida sempre que houvesse evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável era 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.

f) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis eram contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição incluía 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, deviam ser continuamente mensurados ao seu valor justo, em que seus impactos eram reconhecidos no resultado do período. 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. Incluíam-se nessa categoria os imóveis adquiridos para auferir renda e para apreciação de capital de longo prazo.

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

g) Rendas e recebíveis de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento eram registrados, em contrapartida com os aluguéis a receber, seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessária a constituição de perda do valor recuperável, quando havia indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras fazia a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobriam 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 fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originassem de eventos passados e cuja existência somente viesse a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estivessem totalmente sob o controle do Fundo.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependesse, e somente viesse a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não eram reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que podia tratar-se de resultado que nunca viesse a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho era praticamente certa, então o ativo relacionado não era um ativo contingente e o seu reconhecimento era adequado.

i) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração do resultado, era apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

j) Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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 “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalente de caixa eram aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais eram prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021 estavam assim representados:

	2021
Bancos	16
Cotas de fundos de investimento (i)	448
Total	464

(i.) Cotas de fundo de investimentos

	2021		
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	35.419,53	12,66	448
Total	35.419,53		448

Durante o período, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 16, como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados do período, na rubrica “Outros ativos financeiros”.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária**a) Propriedades para investimento****i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

O Fundo detinha 44% de participação no empreendimento Parque Shopping Sulacap, que era 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 28.965,77 m² de ABL, mais um pavimento superior de estacionamento, que pode servir como área futura de expansão.

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Endereço	Características/ estágio	Área bruta locável m²	Valor justo em 2021 – R\$
Parque Shopping Sulacap	Avenida Marechal Fontenelle, nº 3.545 – Jardim Sulacap, Rio de Janeiro/RJ	Imóvel (shopping) / acabado	28.965,77 m ²	95.920

iii. Atualização das propriedades para investimento

No período, a propriedade para investimento foi avaliada a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil (“Colliers” ou “especialistas”). A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas, custos e despesas, pelo período de dez anos. Foram consideradas todas as possíveis mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. Para estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, foi aplicada uma taxa de desconto, que incidiu sobre todo o período de análise e correspondeu ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

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

Prazo do fluxo de caixa: 10 anos

Taxa de desconto: 9,00% a.a.

Taxa de capitalização (11º ano): 8,50% a.a.

Taxa de ocupação da área bruta locável: 87,07%

A Colliers possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo. O laudo foi elaborado pelos especialistas de acordo com os Padrões de Avaliação *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e *Appraisal Institute* por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo (“IBAPE”).

Durante o período, o Fundo reconheceu o ajuste negativo de valor justo de R\$ 1.452, demonstrado no resultado na rubrica “Propriedade para investimento”.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para renda
Saldo inicial	97.372
Ajuste ao valor justo	(1.452)
Saldo final	95.920

v. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2021
Consultoria imobiliária (*)	45
Total	45

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

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2021
Saldo inicial	414
(+) Rendas de aluguel	2.283
(-) Recebimento de aluguéis	(2.507)
Saldo final	190

Compreendiam os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2021:

Faixa de vencimento	2021
Vencidos até 30 dias	190
Total	190

No período, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pela administradora, que considerou a não existência de histórico de inadimplência como principal premissa, e o curto prazo de recebimento do saldo (janeiro 2022).

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.

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 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 a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Fatores de risco

I. Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

II. Riscos de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deveria 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 poderia 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 estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirisse as cotas deveria estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

III. Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo teriam direito ao recebimento de rendimentos que seriam, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estaria exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação firmados. Além disso, no que se referia ao prêmio de locação, o Fundo estaria 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, estava sujeita aos riscos gerais associados ao mercado de shopping centers.

Adicionalmente, a GSB era 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 poderia ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

IV. Riscos de mercado

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

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, acreditava-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 acabava 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 poderiam provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

Existiam outros fatores de risco que o Fundo estava exposto, os quais poderiam ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No período, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondiam a frações ideais de seu patrimônio, tinham a forma nominativa e conferiam a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. Tinham prazo de duração indeterminado e eram calculadas e divulgadas diariamente.

O patrimônio do Fundo era formado por cotas de uma única classe.

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

A administradora, 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 foram integralizadas em uma única data.

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 somente poderia realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definiria, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Durante o período, o Fundo não subscreveu nem integralizou novas cotas.

ii. Amortização

As cotas seriam amortizadas, a critério da administradora, sob a orientação da gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representasse relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houvesse 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 o período, o Fundo não amortizou cotas.

iii. Resgate

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

iv. 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 ("B3 S.A."), seriam negociadas no mercado secundário, a critério da administradora, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. sob o código RBGS11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no período foram os seguintes:

2021	
Data	Preço de fechamento
29/01/2021	42,00
26/02/2021	40,60
31/03/2021	38,51
30/04/2021	39,10
31/05/2021	38,17
30/06/2021	36,87
30/07/2021	38,18
31/08/2021	36,88
30/09/2021	35,10
29/10/2021	31,40
30/11/2021	29,00
30/12/2021	28,45

v. Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo distribuía 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.

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

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2021
Lucro líquido contábil	286
(+) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	1.452
(+) Receitas que não transitaram no caixa	220
(+) Despesas que não transitaram no caixa	34
Lucro conforme regime de caixa	1.992
 Total dos rendimentos distribuídos no período (i)	 1.992
 Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	 465
 Rendimentos pagos do período	 1.802
Rendimentos do período a pagar(iii)	190
 Total de rendimentos distribuídos no período	 1.992
 Percentual distribuído	 100%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período, levaram em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado no período.
- (ii) A parcela de R\$ 465 liquidada em 15 de janeiro de 2021, era referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.
- (iii) A parcela de R\$ 190 a ser liquidada em 14 de janeiro de 2022, era referente à distribuição de rendimentos do período.

vi. Evolução e rentabilidade

Período de	Valor da cota (em Reais)	(*) Rentabilidade (%)
1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021	89,34	0,29303%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade passada não era garantia de resultados futuros.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços eram:

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

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2021	
	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	108	0,11%
Advogados	107	0,11%
Taxa de custódia	96	0,10%
Taxa de gestão	71	0,07%
Auditoria externa	69	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	24	0,02%
Correios	21	0,02%
Bolsa de Valores	10	0,01%
Taxa ANBIMA	5	0,01%
Tributárias	4	0,00%
Tarifa bancária	1	0,00%
Total	516	0,52%
Patrimônio líquido médio	97.573	

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 13.652.006/0001-95

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração da administradora e custodiante

i. Administrador

A administradora receberia, 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 ocorreu a primeira integralização de cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 17,5, corrigida anualmente pelo IPCA. A administradora recebe, pelo exercício de administração o valor equivalente à (a) 0,13% ao ano sobre o patrimônio líquido ou (b) R\$ 9 mensais, o que for maior.

Após pagos todos os valores mencionados acima, o saldo eventualmente existente no cálculo da taxa de administração é repartido entre o consultor imobiliário e a gestora na proporção de 50% para cada um. Sendo certo que deve ser observado para a gestora e para o consultor imobiliário o piso mensal de R\$ 8,5 o qual também será dividido na proporção de 50% para cada um a título de remuneração.

Para fins do disposto acima, está estabelecido que caso o Fundo não conte com recursos suficientes para pagamento dos valores ali mencionados nenhum valor será devido pela administradora à gestora ou ao consultor imobiliário.

11 Atos societários

a) Em termo de apuração de resultado da consulta formal aos cotistas de fundo de investimento, datado em 12 de maio de 2021, após análises das respostas dos cotistas do Fundo à consulta formal, foi apurado o seguinte resultado:

i. Os cotistas, representando 1,85% das cotas em circulação, em atendimento a consulta formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas, as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

b) Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 07 de dezembro de 2021:

Cotistas titulares de 52,29% das cotas do Fundo aprovaram, com votos contrários de cotistas representantes de 0,007% 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 General Shopping o Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("fundo incorporador"), nos termos do protocolo e justificação, efetivada no dia 31 de dezembro de 2021, autorizando, consequentemente, a administradora e gestora a praticarem todos os atos necessários à incorporação. Como consequência, o patrimônio do Fundo foi absorvido pelo fundo incorporador, que lhe sucedeu em todos os direitos e obrigações; as cotas do Fundo foram automaticamente canceladas; e os cotistas do Fundo receberão, em contrapartida à extinção das cotas do Fundo, cotas de emissão do fundo incorporador passando a se sujeitar ao regulamento e à política de investimento do fundo incorporador.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12 Evento societário - incorporação

O patrimônio do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, incorporado pelo o Fundo Incorporador, conforme notas explicativas nº 2 e 11.b, na mesma data, está demonstrado abaixo:

Caixa e equivalentes de caixa	464
Imóveis	95.920
Ativos	190
Passivos	(271)
Patrimônio líquido incorporado	96.303

O evento de incorporação do Fundo foi aprovado em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 7 de dezembro de 2021, conforme descrito na nota explicativa 11b.

13 Política de divulgação das informações

A Administradora colocava à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

A Instituição Administradora era requerida a prestar as seguintes informações periódicas sobre quando aplicáveis:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 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 Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo recebesse, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata das assembleias geral ordinária e a ata das assembleias geral extraordinária; e
- 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 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações tributárias**a) Imposto de renda**

O Fundo, conforme legislação em vigor, era isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estavam 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 artigo 89 da Instrução Normativa RFB 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.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados conforme disposto nas Notas Explicativas nºs 9 e 10, no período, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2021
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa Passivo	108 -
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa Passivo	96 -
RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa Passivo	71 6
RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.	Consultor imobiliário	Taxa de consultoria	Despesa Passivo	45 6

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía as seguintes demandas judiciais com prognóstico de perda “possível”:

Período de	Quantidade de demandas	Valor total atualizado das causas
1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021	16	R\$ 6.973

Existia 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 era de R\$ 237 e o valor atualizado de R\$ 289. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia 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 era de R\$ 220 e o valor atualizado de R\$ 271. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia 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 era de R\$ 2.000 e o valor atualizado de R\$3.253. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia 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 era de R\$ 162 e o valor atualizado de R\$ 208. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia 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 era de R\$ 548 e o valor atualizado de R\$ 778. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Existia 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 era de R\$ 60 e o valor atualizado de R\$ 88. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia 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 era de R\$ 220 e o valor atualizado de R\$ 271. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia 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 era de R\$ 26 e o valor atualizado de R\$ 40. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia 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 era de R\$ 60 e o valor atual de R\$ 93. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia uma ação de prestação de contas movida por Luiz Fernando Costa Palaio (processo: 0279793-74.2015.8.19.0001) perante a 37ª Câmara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação era de R\$ 1 e o valor atualizado de R\$ 2. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia uma ação de embargos à execução por título extrajudicial movida por Patricia 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 era de R\$ 209 e valor atualizado de R\$ 329. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia uma ação de prestação de contas movida por Dorcas de Almeida (processo: 0032643-78.2020.8.19.0204) perante a 03ª Vara Cível Regional de Bangu da C. da Capital do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação era de R\$ 181 e valor atualizado de R\$ 214. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia uma ação de embargos à execução por título extrajudicial movida por Amariah Comercio de Alimentos EIRELI (processo: 0030921-09.2020.8.19.0204) perante a 01ª Vara Cível Regional de Bangu da C. da Capital do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação era de R\$ 212 e valor atualizado de R\$ 290. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia uma ação de embargos à execução por título extrajudicial movida por Nicolle Queiroz Figueiredo Novaes (processo: 0020782-61.2021.8.19.0204) perante a 04ª Vara Cível Regional de Bangu da C. da Capital do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação era de R\$ 85 e o valor atualizado de R\$ 91. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ 13.652.006/0001-95**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (antes da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Existia uma ação renovatória movida por Dorcas de Almeida (processo: 0032633-34.2020.8.19.0204) perante a 03ª Vara Cível Regional de Bangú da C. da Capital do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação era de R\$ 98 e valor atualizado de R\$ 116. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

Existia uma ação renovatória movida por Hamburgueria Sulacap Alimentos Ltda. (processo: 0027608-06.2021.8.19.0204) perante a 02ª Vara Cível Regional de Bangú da C. da Capital do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação era de R\$ 609 e valor atualizado de R\$ 639. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda era considerada como “possível”.

18 Outras informações

Desde o início janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos eram capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17