

RB Capital General  
Shopping Sulacap  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

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

(CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração do  
RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) (administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 99.660 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li> <li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li> <li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li> </ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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



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

São Paulo, 29 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Rodrigo Bassi'. The signature is written in a cursive style.

Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

# RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

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

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>529</u></b>	<b><u>0,52%</u></b>	<b><u>314</u></b>	<b><u>0,30%</u></b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>314</b>	<b>0,31%</b>	<b>230</b>	<b>0,22%</b>
Disponibilidade	3.h	188	0,19%	3	0,01%
Cotas de fundos de investimento	3.h e 4	126	0,12%	227	0,21%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>214</b>	<b>0,21%</b>	<b>84</b>	<b>0,08%</b>
Aluguéis a receber	5	214	0,21%	84	0,08%
<b>Outros ativos</b>		<b>1</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b><u>Não circulante</u></b>		<b><u>99.660</u></b>	<b><u>99,70%</u></b>	<b><u>106.832</u></b>	<b><u>99,89%</u></b>
<b>Propriedade para investimento</b>		<b>99.660</b>	<b>99,70%</b>	<b>106.832</b>	<b>99,89%</b>
Imóveis acabados	6	99.660	99,70%	106.832	99,89%
<b>Total do ativo</b>		<b><u>100.189</u></b>	<b><u>100,21%</u></b>	<b><u>107.146</u></b>	<b><u>100,19%</u></b>
<b>Passivo</b>		<b>Valores</b>	<b>% PL</b>	<b>Valores</b>	<b>% PL</b>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>214</u></b>	<b><u>0,21%</u></b>	<b><u>199</u></b>	<b><u>0,19%</u></b>
Rendimentos a distribuir		153	0,15%	155	0,15%
Taxa de administração a pagar		53	0,05%	37	0,03%
Créditos a identificar		2	0,00%	-	0,00%
Outras despesas a pagar		6	0,01%	6	0,01%
<b>Total do passivo</b>		<b>214</b>	<b>0,21%</b>	<b>199</b>	<b>0,19%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b><u>99.975</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>	<b><u>106.947</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>
Cotas integralizadas		107.800	107,82%	107.800	100,80%
Rendimentos distribuídos		(50.172)	-50,18%	(47.954)	-44,84%
Lucros ou prejuízos acumulados		42.347	42,36%	47.101	44,04%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>100.189</u></b>	<b><u>100,21%</u></b>	<b><u>107.146</u></b>	<b><u>100,19%</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

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

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	Nota	2018	2017
<b>Propriedades para investimento</b>			
Rendas de aluguéis	5	2.835	2.608
Ajuste ao valor justo	6.c	(7.172)	7.832
Despesas com manutenção e conservação		(14)	(17)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b><u>(4.351)</u></b>	<b><u>10.424</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		-	1
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		10	19
Outras receitas/despesas operacionais		-	2
<b>Resultado líquido de outros ativos financeiros</b>		<b><u>10</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>Outras despesas</b>	10	<b><u>(413)</u></b>	<b><u>(372)</u></b>
Taxa de administração e custódia		(313)	(306)
Despesas com serviços técnicos especializados		(52)	(6)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(23)
Despesas tributárias		(2)	(5)
Demais despesas		(22)	(32)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b><u>(4.754)</u></b>	<b><u>10.074</u></b>
Quantidade de cotas		1.078.000	1.078.000
<b>Resultado líquido por cota (em Reais)</b>		<b><u>(4,41)</u></b>	<b><u>9,35</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## RB Capital General Shopping Sulacap Fundo De Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

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

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

		Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	Nota	<u>107.800</u>	<u>(45.624)</u>	<u>37.027</u>	<u>99.203</u>
Lucros acumulados		-	-	10.074	10.074
Distribuição de rendimentos		-	(2.330)	-	(2.330)
Saldo em 31 de dezembro de 2017		<u>107.800</u>	<u>(47.954)</u>	<u>47.101</u>	<u>106.947</u>
Lucros acumulados		-	-	(4.754)	(4.754)
Distribuição de rendimentos	8.e	-	(2.218)	-	(2.218)
Saldo em 31 de dezembro de 2018		<u>107.800</u>	<u>(50.172)</u>	<u>42.347</u>	<u>99.975</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.652.006/0001-95

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

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis e prêmios de locação		2.705	2.712
Pagamento de despesas com taxa de administração		(214)	(172)
Pagamento de outras despesas administrativas		(130)	(135)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(67)	(93)
Rendas de cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555		10	19
Recebimento de juros com operações compromissadas		-	1
Pagamento de despesas tributárias		(2)	(5)
Créditos a identificar		2	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<u><b>2.304</b></u>	<u><b>2.327</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos distribuídos	8.e	(2.220)	(2.376)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<u><b>(2.220)</b></u>	<u><b>(2.376)</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u><b>84</b></u>	<u><b>(49)</b></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		230	279
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		<u>314</u>	<u>230</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(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”), 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 é destinado a investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 555 e/ou os investidores não qualificados que vierem a adquirir as cotas.

O Fundo tem participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento) no empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Sulacap, composto pelo Imóvel e pelo Shopping Center. Não é objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda da participação no Empreendimento ou no Imóvel.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Oliveira Trust Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## **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.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de março de 2019.

## **3 Principais práticas contábeis**

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

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

**a. Apuração de resultados**

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

**b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação.

**c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

**i. Data de reconhecimento**

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

**ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

**iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.

Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários.

Títulos patrimoniais: o Fundo classifica instrumentos financeiros emitidos como passivo ou patrimônio de acordo com os termos contratuais de tais instrumentos

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

**d. Cotas de fundos de investimentos**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

**e. Imóveis destinados à renda**

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

**f. 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).

**g. Provisão de ativos e passivos contingentes**

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

- i. Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- ii. Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

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

**h. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa está representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo no montante de R\$ 314 e R\$ 230, respectivamente.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

**i. Estimativas e julgamento contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**j. Provisão para redução no valor recuperável**

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

**k. Apuração do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

#### **4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

##### **a. Cotas de fundo de investimento - nível 2**

<b>Fundo</b>	<b>2018</b>			<b>2017</b>		
	<b>Qtde de cotas</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>Qtde de cotas</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Valor de mercado</b>
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	11.296,87	11,21	126	21.497,75	10,55	227

O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra é administrado pelo Banco Bradesco S.A., as cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos públicos contidos na carteira do Fundo e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do certificado de depósitos interbancários (CDI).

#### **5 Ativos de natureza imobiliária - Aluguéis a receber**

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, foram registrados os montantes de R\$ 214 e R\$ 84, respectivamente.

#### **6 Ativos de natureza imobiliária - Propriedade para investimento**

##### **a. Descrição das características dos ativos imobiliários**

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

Empreendimento do tipo shopping center inaugurado em outubro de 2013. O shopping center conta com 5 pavimentos no total, sendo 2 pavimentos subterrâneos de estacionamento, 2 pavimentos de lojas, que totalizam 29.022,59m<sup>2</sup> de ABL, mais 1 pavimento superior de estacionamento que poderá servir como área futura de expansão do mall;

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para execução desse serviço foi contratada a empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT - e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

As despesas de manutenção e conservação são de responsabilidade do locatário.

**b. Relação dos imóveis**

Ativo	Endereço	Metragem m <sup>2</sup>	Valor justo 2018	Valor justo 2017
Parque Shopping Sulacap	Avenida Marechal Fontenelle , 3545 - Jardim Sulacap, Rio de Janeiro/RJ	29.022,59	R\$99.660	R\$106.832

**c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis**

	2018	2017
<b>Saldo anterior</b>	<b>106.832</b>	<b>99.000</b>
(-) Ajuste ao valor justo	(7.172)	7.832
<b>Saldo atual</b>	<b>99.660</b>	<b>106.832</b>

A avaliação foi preparada com base no “valor de mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

**Metodologia (Valor justo nível 3)**

Para este caso, em que se trata de empreendimento do tipo Shopping Center, foram adotados os seguintes procedimentos para a formação do valor justo:

Inspeção detalhada na propriedade objeto de estudo, realizada no mês de dezembro de 2018;

Análise do mercado geral e local de shopping centers;

Análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual;

Análise da perspectiva futura do empreendimento.



**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

Partindo dos procedimentos mencionados acima, foi analisado o desempenho do empreendimento, de modo a determinar o seu valor de mercado para a venda.

Foram adotados algumas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue:

Valores históricos: Os valores históricos adotados nas análises do valor justo, foram fornecidos pela administração do empreendimento e pelo proprietário do imóvel. Foi adotado como indexador para as análises históricas o IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo / IBGE.

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa foi desconsiderado a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Foi adotado o método do fluxo de caixa de receitas e despesas projetadas para a determinação do valor de mercado do empreendimento, como segue:

### **Fluxo de caixa de receitas e despesas projetadas**

O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, complementares e demais receitas, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Fator de capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento. A taxa utilizada foi de 8,00% a.a

Crescimento das receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro do empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Taxa de desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário. A taxa utilizada foi de 10,00% a.a.

Vacância: Os percentuais de vacância utilizados nos fluxos foram estimados de acordo com a vacância atual e histórica, considerando, inclusive, as negociações em andamento para a ocupação de algumas lojas.

Inadimplência: Utilizamos no fluxo de caixa, percentuais estimados, os quais foram projetados para os próximos anos, de acordo com o desempenho histórico e atual e das negociações com os lojistas visando à diminuição desse encargo para o empreendedor.

Áreas: Não foram realizadas medições no empreendimento, porém, como instruído, nós confiamos e adotamos as áreas fornecidas pelo cliente.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

## **7 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 segregadas 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.

### **b. Fatores de risco**

#### **i. Riscos relacionados à liquidez.**

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

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

#### **ii. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do empreendimento.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários do empreendimento, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do empreendimento, desta forma, os recursos captados pelo

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**iii. Risco relativo à concentração e pulverização.**

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

**iv. Risco de diluição**

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**v. Não existência de garantia de eliminação de riscos.**

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do prêmio de locação pela General Shopping Brasil S.A. durante o período máximo de 5 (cinco) anos, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do fundo garantidor de créditos - FGC. Não é possível assegurar que a GSB terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação conforme previsto no regulamento.

**vi. Risco de desapropriação.**

Por se tratar de investimento preponderante no imóvel, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel que compõe a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

**vii. Risco de despesas extraordinárias.**

O Fundo, na qualidade de proprietário do empreendimento, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de imóveis.

O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

**viii. Risco das contingências ambientais.**

Por se tratar de investimento em imóvel, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

**ix. Risco de concentração da carteira do Fundo.**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do empreendimento, que integrará o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira no empreendimento e ativos de renda fixa.

**x. Riscos tributários.**

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da lei nº 11.033/04, alterada pela lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido aos cotistas pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeita à incidência do imposto de renda retido na fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, nos termos da lei 12.024/09.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**xi. Riscos do prazo.**

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

**xii. Riscos macroeconômicos gerais.**

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

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

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

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

Política monetária, cambial e taxas de juros;

- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do governo federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos governos federal, estaduais e municipais.

**xiii. Risco jurídico.**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

**xiv. Riscos de crédito relacionado aos locatários e à General Shopping Brasil S.A. (“GSB”).**

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

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

**xv. Risco de Vacância.**

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial do empreendimento, ainda que a empresa administradora do shopping center a ser contratada seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração do empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

**xvi. Riscos de dependência dos resultados das vendas.**

Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de shopping centers em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculada com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos shopping centers, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos shopping centers, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados do empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo.

Os resultados e o movimento em shopping center podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade das lojas no empreendimento.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

Uma redução no movimento do empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do shopping center e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do empreendimento, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento do empreendimento pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no nosso empreendimento.

Adicionalmente, o aumento das receitas de shopping centers e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos shopping centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de shopping center pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo.

Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas do empreendimento, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

**xvii. Risco oriundo dos contratos de locação.**

Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, lei de locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do contrato de locação, o que pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para o Fundo, são eles: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil do empreendimento, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Parque Shopping Sulacap por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Parque Shopping Sulacap fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo poder judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, ou seja, a renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel, se decididos contrariamente aos interesses do Fundo, podem afetar a condução dos negócios do Parque Shopping Sulacap e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.

**xviii. Risco de compartilhamento do controle.**

A titularidade do Parque Shopping Sulacap será dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem o Parque Shopping Sulacap. Mencionados terceiros, coproprietários do empreendimento, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

**xix. Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil.**

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Companhias especializadas no ramo de shopping centers, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades do Parque Shopping Sulacap podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Parque Shopping Sulacap não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

**xx. Risco normativo para o setor de shopping center.**

A atuação regular de shopping center está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelo shopping center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o shopping center viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o poder público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do shopping center, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de shopping center, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de shopping center terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de shopping center no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de shopping center, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de shopping center já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de shopping center. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tende a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

**xxi.Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados.**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, sendo certo que a rentabilidade do fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em possível prejuízos para o shopping center e para o Fundo. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Ademais, o shopping center poderá não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

**xxii.Risco advindo de acidentes.**

O shopping center, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do shopping center e seu gestor. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do shopping center migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do shopping center.

Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do shopping center e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

**xxiii. Demais riscos.**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **8 Patrimônio líquido**

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

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

### **a. Emissão**

O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão de cotas do Fundo no montante total de R\$ 107.800, divididos em 1.078.000 cotas, no valor de R\$100,00 cada uma, sendo certo que cada cotista deveria adquirir, no mínimo 100 cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10 (dez reais), que seriam integralizadas em uma única data. Seria admitida a subscrição parcial das cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que fosse atingido o montante mínimo de R\$ 100.000, correspondente a 1.000.000 de cotas, sendo certo que o saldo não colocado seria cancelado, nos termos da Instrução CVM 400. As cotas integralizadas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 equivalem a R\$ 107.800.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram emitidas novas cotas.

### **b. Amortização**

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve amortização de cotas.

### **c. Resgate**

Não há resgate de cotas.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
 CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
 (Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
 Exercícios findos em 2018 e 2017  
 (Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

**d. Negociação das cotas**

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

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

2018		2017	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2018	99,49	31/01/2017	92,268
28/02/2018	99,68	24/02/2017	92,472
29/03/2018	99,78	31/03/2017	92,237
30/04/2018	99,44	28/04/2017	92,189
30/05/2018	99,51	31/05/2017	92,227
29/06/2018	99,49	30/06/2017	92,213
31/07/2018	99,53	31/07/2017	92,226
31/08/2018	99,49	31/08/2017	92,187
28/09/2018	99,50	29/09/2017	92,232
31/10/2018	99,50	31/10/2017	92,124
30/11/2018	99,50	30/11/2017	92,113
31/12/2018	92,88	29/12/2017	99,209

**e. Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados**

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

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será 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.

	2018	2017
Resultado líquido do exercício	(4.754)	10.074
(+) Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	7.172	(7.832)
<b>(=) Base de cálculo para distribuição de rendimentos</b>	<b>2.418</b>	<b>2.242</b>
Valor distribuído no exercício	2.220	2.376
Rendimentos do exercício atual pagos no exercício seguinte	153	155
<b>% distribuído</b>	<b>98%</b>	<b>104%</b>

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
 CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
 (Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
 Exercícios findos em 2018 e 2017  
 (Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

**f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade**

<b>Exercício findo em</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>(*) Rentabilidade da cota</b>
31 de dezembro de 2018	92,74	107.165	(4,56)%
31 de dezembro de 2017	99,21	99.334	10,36%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

**9 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

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

**10 Encargos do Fundo**

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

<b>Despesas administrativas</b>	<b>R\$</b>	<b>2018</b>	<b>R\$</b>	<b>2017</b>
		<b>% Sobre o PL Médio</b>		<b>% Sobre o PL Médio</b>
Despesas com taxa de administração e custódia	313	0,30%	306	0,31%
Despesas com serviços técnicos especializados	52	0,05%	6	0,01%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	24	0,02%	23	0,02%
Despesa com bolsa de valores	9	0,01%	9	0,01%
Despesa com correios	8	0,01%	5	0,00%
Despesas tributárias	2	0,00%	5	0,00%
Despesa com advogados	-	0,00%	10	0,01%
Outras despesas	5	0,00%	8	0,01%
<b>Total</b>	<b>413</b>	<b>0,39%</b>	<b>372</b>	<b>0,37%</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>		<b>107.165</b>		<b>99.334</b>

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

**a. Remuneração do administrador e do custodiante**

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, inclusive custódia, uma taxa de administração de 0,23% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 17,5 corrigida anualmente pelo IPCA, totalizando o montante de R\$ 313 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 306 em 31 de dezembro de 2017).

**11 Alterações no regulamento**

Não houve alteração do regulamento no exercício.

**12 Política de divulgação das informações**

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

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da 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 receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

## **13 Informações tributárias**

### **a. Imposto de renda**

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

De acordo com o artigo 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 6.306, de 14 de dezembro de 2007)**

O art. 32 do Decreto 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 a medida que aumenta o número de dias incorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme tabela anexa ao decreto 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

## **14 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Além dos serviços prestados conforme disposto nas notas explicativas nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

## **15 Demandas judiciais**

Informamos que não tomamos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo de natureza cível e execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas Justiças Estadual e Federal.

**RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 13.652.006/0001-95  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

## **16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

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

\* \* \*

José Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

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