

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 2019 e 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 do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400  
kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração do  
RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### Base para Opinião

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

### Principais assuntos de auditoria

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



### **Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)**

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 92.264 mil, que é mensurado 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. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

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

- i. avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;
- ii. análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e
- iii. avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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



### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- 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 de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 27 de abril de 2020

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

Bruno Vergasta de Oliveira  
Contador CRC RJ-093416/O-0 T-SP

**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)

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Em milhares de Reais)

	Nota	2019 Mercado/realização	% sobre o PL	2018 Mercado/realização	% sobre o PL
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>853</b>	<b>0,92</b>	<b>529</b>	<b>0,53</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>4.b</b>	<b>526</b>	<b>0,57</b>	<b>314</b>	<b>0,32</b>
Disponibilidade		14	0,02	188	0,19
Cotas de fundo de investimento - ICVM 555	<b>5</b>	512	0,55	126	0,13
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>327</b>	<b>0,35</b>	<b>214</b>	<b>0,21</b>
Aluguéis a receber	<b>6.d</b>	327	0,35	214	0,21
<b>Outros Ativos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>92.264</b>	<b>99,48</b>	<b>99.660</b>	<b>99,68</b>
<b>Propriedade para investimento</b>		<b>92.264</b>	<b>99,48</b>	<b>99.660</b>	<b>99,68</b>
Imóveis acabados	<b>6.b</b>	92.264	99,48	99.660	99,68
<b>Total do ativo</b>		<b>93.117</b>	<b>100,40</b>	<b>100.189</b>	<b>100,21</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>374</b>	<b>0,40</b>	<b>214</b>	<b>0,21</b>
<b>Valores a pagar</b>		<b>374</b>	<b>0,40</b>	<b>214</b>	<b>0,21</b>
Rendimentos à distribuir	<b>9.e</b>	333	0,36	153	0,15
Taxa de administração		35	0,03	53	0,05
Taxa de custódia		6	0,01	6	0,01
Creditos à identificar		-	-	2	-
<b>Total passivo</b>		<b>374</b>	<b>0,40</b>	<b>214</b>	<b>0,21</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>92.743</b>	<b>100,00</b>	<b>99.975</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		107.800	116,24	107.800	107,83
Lucros ou prejuízos acumulados		(15.057)	(16,24)	(7.825)	(7,83)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>93.117</b>	<b>100,40</b>	<b>100.189</b>	<b>100,21</b>

As notas explicativas são partes integrantes 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 nº 36.113.876/0001-91

### Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Nota	2019	2018
<b>Composição do resultado do exercício</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Rendas de aluguéis	6.d	3.591	2.835
Ajuste a valor justo - imóveis	6.c	(7.396)	(7.172)
Despesas com manutenção e conservação de bens		(7)	(14)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b><u>(3.812)</u></b>	<b><u>(4.351)</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Rendas de cotas de fundo de renda fixa		14	10
<b>Resultado líquido de outros ativos financeiros</b>		<b><u>14</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Outras despesas</b>			
Taxa de administração	11	<u>(197)</u>	<u>(225)</u>
Taxa de custódia		(86)	(83)
Auditoria		(57)	(53)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(24)
Despesa com consultoria		(20)	-
Taxa de gestão		(15)	(5)
Outras despesas		(30)	(23)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b><u>(4.227)</u></b>	<b><u>(4.754)</u></b>
Quantidade de cotas		1.078.000	1.078.000
<b>Resultado líquido por cota (em Reais)</b>		<b><u>(3,92)</u></b>	<b><u>(4,41)</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes 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)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais)*

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b><u>107.800</u></b>	<b><u>(47.954)</u></b>	<b><u>47.101</u></b>	<b><u>106.947</u></b>
Lucros acumulados	-	-	(4.754)	(4.754)
Distribuição de rendimentos	-	(2.218)	-	(2.218)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b><u>107.800</u></b>	<b><u>(50.172)</u></b>	<b><u>42.347</u></b>	<b><u>99.975</u></b>
Lucros acumulados	-	-	(4.227)	(4.227)
Distribuição de rendimentos	-	(3.005)	-	(3.005)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b><u>107.800</u></b>	<b><u>(53.177)</u></b>	<b><u>38.120</u></b>	<b><u>92.743</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes 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)

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	2019	2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis e prêmios de locação	3.478	2.705
Pagamento de despesas com taxa de administração	(251)	(214)
Pagamento de outras despesas administrativas	(138)	(130)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(64)	(67)
Rendas de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	14	10
Pagamento de despesas tributárias	-	(2)
Demais (pagamentos)/recebimentos	(2)	2
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>3.037</u></b>	<b><u>2.304</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(2.825)	(2.220)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(2.825)</u></b>	<b><u>(2.220)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>212</u></b>	<b><u>84</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	314	230
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>526</u>	<u>314</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 2019 e 2018

*(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 é destinado a investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409 e/ou os investidores não qualificados que vierem a adquirir as cotas.

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

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela 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 foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de abril de 2020.

### **3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o Fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

# **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 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

O Fundo, que arrenda sua propriedade para investimento, classifica esse arrendamento como operacional, portanto não é requerido fazer ajustes na transição para o CPC 06(R2)/IFRS 16 para arrendamentos nos quais atua como arrendador.

### **4 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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a. Apuração de resultados**

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

#### **b. Caixa e equivalente de caixa**

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, no montante total de R\$ 526 e R\$ 314, respectivamente.

#### **c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

#### **d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

##### **i. Data de reconhecimento**

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

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

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

# **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 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

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

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

### **e. Propriedades para Investimento**

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

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, 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.

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

### **f. Recebimento de aluguéis**

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

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

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

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

### **h. Provisão de ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou

# 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

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

Ativos contingentes: ativos originados em 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.

## 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### Cotas de fundo de investimento – ICVM 555

Fundo	2019			2018		
	Qtde de cotas	Valor da cota	Valor de mercado	Qtde de cotas	Valor da cota	Valor de mercado
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	43.168,85	11,86	512	11.296,87	11,21	126

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, que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do certificado de depósitos interbancários (CDI).

## 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 28.956,60m<sup>2</sup> de ABL, mais 1 pavimento superior de estacionamento que poderá servir como área futura de expansão do mall.

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 Consult Soluções Patrimoniais, onde os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT.

Para estimar o valor de mercado do imóvel, a Consult considerou a abordagem de renda, isto é, utilizando-se da metodologia de fluxo de caixa descontado. Também foi utilizado o método evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

# 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O método da capitalização da renda identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O método evolutivo (Custo) identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, devendo ser considerado o fator de comercialização.

### b. Relação dos imóveis

Ativo	Endereço	Metragem m <sup>2</sup>	Valor justo 2019	Valor justo 2018
Parque Shopping Sulacap	Avenida Marechal Fontenelle , 3545 - Jardim Sulacap, Rio de Janeiro/RJ	28.956,60	R\$ 92.264	R\$ 99.660

### c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Exercício	2019	2018
Saldo anterior	99.660	106.832
(-) Ajuste ao valor justo	(7.396)	(7.172)
Saldo atual	92.264	99.660

### d. Aluguéis a receber

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi reconhecido no resultado, a título de renda de aluguéis, o montante de R\$ 3.591 (2018: R\$ 2.835). Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo apresentava um saldo de R\$ 327 (2018: 214) de aluguéis a receber, que não apresentam histórico de inadimplência e possuía previsão de recebimento no início de janeiro de 2020, e por isso não houve provisão para redução dos valores a recuperar dos ativos.

## 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.

# **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 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

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 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.



# **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 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

### **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.

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

## **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. Subscrição e integralização de cotas**

O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão de cotas do Fundo no montante total de R\$ 107.800, divididos em 1.078.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deveria adquirir, no mínimo 100 cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10 (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 2019 e 2018 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não foram emitidas novas 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

**b. Amortização**

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve amortização de cotas.

**c. Resgate**

Não há resgate de cotas.

**d. Ambiente de negociação das cotas.**

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

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

2019		2018	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2019	43,40	31/01/2018	99,49
28/02/2019	43,31	28/02/2018	99,68
31/03/2019	44,97	29/03/2018	99,78
30/04/2019	44,05	30/04/2018	99,44
31/05/2019	43,82	30/05/2018	99,51
28/06/2019	42,00	29/06/2018	99,49
31/07/2019	42,89	31/07/2018	99,53
30/08/2019	45,20	31/08/2018	99,49
30/09/2019	47,25	28/09/2018	99,50
31/10/2019	51,95	31/10/2018	99,50
29/11/2019	54,23	30/11/2018	99,50
31/12/2019	66,85	31/12/2018	92,88

**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.

**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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Resultado contábil</b>	(4.227)	(4.752)
Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(98)	(56)
Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(66)	(145)
Ajuste ao valor justo	7.396	7.172
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>3.005</b>	<b>2.219</b>
Valor pago no exercício, relativo ao exercício anterior	153	155
Valor distribuído do exercício (ii)	2.672	2.065
Valor a ser pago no exercício seguinte, referente ao exercício atual (iii)	333	153
<b>Total de rendimentos distribuídos no ano (i)</b>	<b>3.158</b>	<b>2.373</b>
<b>Percentual distribuído do ano</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

- (ii) A parcela de R\$ 333 liquidada em janeiro de 2020, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.
- (iii) A parcela de R\$ 153 liquidada em 15 de janeiro de 2019, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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

<b>Exercício findo em</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>PL médio</b>	<b>(*) Rentabilidade da cota</b>	<b>Benchmark</b>
31 de dezembro de 2019	86,03	100.136	(4,42%)	5,96%
31 de dezembro de 2018	92,74	107.165	(4,56%)	6,42%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

# 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

### 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:

	2019		2018	
	R\$	% Sobre o PL Médio	R\$	% Sobre o PL Médio
<b>Despesas administrativas</b>				
Taxa de administração	197	0,20%	225	0,21%
Taxa de custódia	86	0,09%	83	0,08%
Taxa de fiscalização CVM	24	0,02%	24	0,02%
Consultoria	20	0,02%	-	-
Taxa de gestão	15	0,01%	5	0,00%
Correios	13	0,01%	9	0,02%
Bolsa de valores	10	0,01%	9	0,01%
Taxa anbima	3	0,00%	2	0,00%
Tributárias	3	0,00%	2	0,00%
Tarifa bancária	1	0,00%	1	0,00%
Outras despesas	57	0,06%	53	0,05%
<b>Total</b>	<b>429</b>	<b>0,42%</b>	<b>413</b>	<b>0,39%</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>		<b>100.136</b>		<b>107.165</b>

#### 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\$ 298 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 313 em 31 de dezembro de 2018).

# **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 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

### **11 Atos societários**

Conforme ata de assembleia geral de cotista, realizada em 04 de junho de 2019 foi deliberado:

(i) Aprovar as contas e as demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

### **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 reflète 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 reflète 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 reflète 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.

### **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

# **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 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

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 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

## **15 Demandas judiciais**

Existe uma Ação de Embargos à Execução por Título Extrajudicial movida por Giant Salmon Comércio de Alimentos Eireli (processo: 0009193-28.2019.8.19.0209) perante a 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca. O valor inicial da ação é de R\$ 21 e atualmente há sentença de improcedência dos embargos à execução, ainda não transitada em julgado. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação de Embargos à Execução por Título Extrajudicial movida por Patrícia Martorelli Pinheiro (processo: 0029249-53.2017.8.19.0209) perante a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O valor inicial da ação é de R\$ 209 e atualmente está em início da fase de instrução probatória, na qual as partes vão indicar eventuais provas a serem produzidas. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação de Embargos à Execução por Título Judicial movida por ABM Comercio de Medicamentos LTDA ME (processo: 0036208-84.2019.8.19.0204) perante a 03ª Vara Cível Regional de Bangu da C. Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 61 e atualmente está em fase inicial. O juiz exerceu juízo de retratação e determinou a intimação da autora para efetuar o recolhimento das custas, o que ainda não foi feito. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação de Embargos à Execução por Título Extrajudicial movida por Alex Cesar dos Santos da Silva (processo: 0036909-79.2018.8.19.0204) perante a 03ª Vara Cível Regional de Bangu da C. Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 2.000 e a instrução probatória foi encerrada. O processo será remetido, por ordem do juiz, para conclusão, a fim de ser prolatada

## **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 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

sentença. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação de Embargos à Execução por Título Extrajudicial movida por Jailson Marinho Pinheiro (processo: 0032146-04.2019.8.19.0203) perante a 03ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá da C. da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 548. O processo está em fase inicial. A relação processual ainda não triangularizada. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação Renovatória movida por CZN Produtos Naturais Ltda ME (processo: 0014865-66.2018.8.19.0204) perante a 04ª Vara Cível Regional de Bangu da C. Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 51. Já foi informado acerca da transação realizada, porém ainda não foi apreciada pelo juízo. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação Revisional movida por Ratto Fonseca Comércio de Calçados e Acessórios Ltda. (processo: 0027243-20.2019.8.19.0204) perante a 04ª Vara Cível Regional de Bangu da C. Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 91. O processo está em fase inicial. A relação processual ainda não triangularizada. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação de Embargos à Execução por Título Judicial movida por Aline de Souza Marinho (processo: 0023821-74.2018.8.19.0203) perante a 04ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá da C. da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 78. A ação foi acolhida, incidentalmente, a alegação de ilegitimidade da General Shopping e do Condomínio. Quanto a estes, processo foi extinto sem resolução do mérito. Seguirá agora em face dos demais réus, dando-se início a fase de instrução. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação de Embargos à Execução por Título Extrajudicial movida por Pegas Tavares Cafeteria Bar e Petiscos LTDA ME (processo: 0151083-65.2017.8.19.0001) perante a 18ª Vara Cível da Comarca da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 26. O processo está no início da fase de instrução probatória, na qual as partes vão indicar eventuais provas a serem produzidas. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação Renovatória movida por New Itália Design Comércio de Roupas LTDA - ME (processo: 0049291-41.2017.8.19.0204) perante a 01ª Vara Cível Regional de Bangu da C. da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 60. O processo está em fase inicial. A relação processual ainda não foi triangularizada. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

Existe uma Ação Renovatória movida por Otica Golden do Bairro LTDA- ME (processo: 0049290-56.2017.8.19.0204) perante a 04ª Vara Cível Regional de Bangu da C. da Capital do RJ. O valor inicial da ação é de R\$ 60. O processo está e fase de sentença. De acordo com o escritório contratado para o caso, a estimativa de perda é considerada como “Possível”.

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

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 2019 e 2018

*(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.

**17 Eventos Subsequentes**

Desde o início de 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. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Em 30 de março de 2020, foi publicado um Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito das regras temporárias de funcionamento do Shopping Sulacap (“Shopping”) e da não distribuição dos dividendos referentes ao resultado caixa do mês de março de 2020.

\* \* \*

José Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

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