

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII) CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente nº 243JP-071-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a 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, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2023, 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 contábeis”. 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 (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 1.743.295 mil, o equivalente a 160,02% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento, representadas por participações em shoppings e outlets, as quais estão avaliadas pelo valor justo. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo e a existência desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas para revisão dos laudos econômicos das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado, **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e liquidação financeira para os valores recebidos no exercício e ; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Certificado de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Certificados de recebíveis imobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo cede à True Securitizadora S.A. os recebíveis imobiliários oriundos dos fluxos de caixa decorrentes dos aluguéis conforme sua participação nos shoppings centers e outlets que compõem a sua carteira. Em 31 de dezembro de 2023, as obrigações pelos créditos imobiliários cedidos, montavam em R\$ 701.751 mil, o equivalente a 64,42% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a existência e a valorização desse passivo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame do contrato de cessão de crédito e termo de securitização; **(iii)** recálculo do valor contabilizado com base nas premissas firmadas no contrato e termo de securitização; **(iv)** análise da movimentação e exame da liquidação financeira do fluxo de pagamento; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações com certificados de recebíveis imobiliários e respectivo resultado apurado no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos 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 contábeis 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas

durante nossos trabalhos.


Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 25 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL					
Valores em Milhares de Reais					
ATIVO	Nota explicativa	31/12/23	%PL	31/12/22	%PL
CIRCULANTE		48.761	4,47	47.349	4,44
Disponibilidades	3	1.227	0,11	14.493	1,36
Bancos conta movimento		1.227	0,11	14.493	1,36
Títulos e valores mobiliários	3	20.063	1,84	3.450	0,320
Cotas de fundos de investimento		20.063	1,84	3.450	0,32
Outros valores a receber		27.471	2,52	29.406	2,76
Aluguel a receber	4	27.330	2,51	29.405	2,76
Despesas antecipadas		141	0,01	1	-
NÃO CIRCULANTE		1.743.295	160,02	1.746.513	163,69
INVESTIMENTO		1.743.295	160,02	1.746.513	163,69
Propriedades para investimento	5	1.743.295	160,02	1.746.513	163,69
Imóveis acabados		1.743.295	160,02	1.746.513	163,69
TOTAL DO ATIVO		1.792.056	164,49	1.793.862	168,13
PASSIVO					
CIRCULANTE		2.149	0,19	26.428	2,48
Encargos a Pagar		877	0,07	907	0,08
Taxa de administração		877	0,07	907	0,08
Outras obrigações	6	1.257	0,12	25.448	2,39
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		52.944	0,12	25.448	2,39
Provisão para pagamentos a efetuar		15	-	73	0,01
Auditoria e custódia a pagar		-	-	69	0,01
Outras despesas administrativas		15	-	4	-
NÃO CIRCULANTE		700.494	64,30	700.494	65,65
Outras obrigações a longo prazo	6	700.494	64,30	700.494	65,65
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		648.807	64,30	700.494	65,65
TOTAL DO PASSIVO		702.643	64,49	726.922	68,13
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.089.413	100,000	1.066.940	100,000
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.792.056	164,49	1.793.862	168,13

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Nota explicativa	31/12/23	31/12/22
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	4	104.803	98.133
Ajuste ao valor justo da propriedade de investimento	5	(5.409)	41.446
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		99.394	139.579
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Atualização de juros - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6	(67.260)	(77.676)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(67.260)	(77.676)
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		32.134	61.903
Outros Ativos Financeiros			
Renda de aplicações financeiras		1.518	7.723
Outras rendas operacionais		72	30
Outras rendas operacionais		-	1
Reversão de provisão de exercícios anteriores		72	29
Despesas			
Despesas com taxa de administradora	10	(11.251)	(14.328)
Despesas com auditoria e custódia		(10.652)	(10.159)
Despesas com auditoria e custódia		(75)	(130)
Despesas de serviços técnicos		(153)	(1.621)
Despesas tributárias		(91)	(1.915)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(244)	(145)
Taxa de fiscalização da CVM		(33)	(51)
Outras despesas administrativas		(3)	(303)
Outras despesas operacionais		-	(4)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		22.473	55.328
Quantidade de cotas		75.198.136	75.198.136
Lucro por cota		0,30	0,74

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	733.779	277.833	1.011.612
Resultado incorporação	16.732	(16.732)	-
Lucro do exercício	-	55.328	55.328
Saldos em 31 de dezembro de 2022	750.511	316.429	1.066.940
Lucro do exercício	-	22.473	22.473
Saldos em 31 de dezembro de 2023	750.511	338.902	1.089.413

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	31/12/23	31/12/22
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Período	22.473	55.328
Ajustes ao lucro do período	<u>31.985</u>	<u>(38.866)</u>
Despesa de juros e de amortização - CRI	26.648	2.609
Ajuste ao valor justo - imóveis	5.409	(41.446)
Ajuste outras despesas	(72)	(29)
Total	54.458	16.462
Variações em Ativos e Passivos	<u>1.920</u>	<u>(4.585)</u>
Redução (Aumento) em Aluguéis a Receber	2.075	(4.474)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(141)	-
Aumento (Redução) em Resultados a Distribuir	-	(190)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	(30)	75
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	16	4
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	56.378	11.877
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Amortização de CRI e Manutenção de Imóveis	(53.031)	(185.546)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(53.031)	(185.546)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.347	(173.668)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	17.943	191.611
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	21.290	17.943

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é classificado, para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Shoppings”.

O Fundo destina-se a investidores em geral, nacionais ou estrangeiros, sem qualquer restrição, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, instituições financeiras, companhias securitizadoras, fundos de investimentos, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou exterior.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, na exploração comercial de empreendimentos que se caracterizam como centros comerciais que reúnam um *mix* de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento (*Shopping Centers* e *Outlets*), mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais sobre os empreendimentos, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos imóveis ou indiretamente, por meio da titularidade de quotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre imóveis.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e descrição das principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis, e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Em 25 de março de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa são contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Provisão para perda do valor recuperável

É constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas na realização dos aluguéis a receber, considerando os recebíveis vencidos a mais de 180 dias que não tenham garantias satisfatórias.

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são demonstradas pelos seus valores justos, obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador independente com reconhecida qualificação. O método de avaliação utilizado é o fluxo de caixa descontado. Os laudos de avaliação são elaborados anualmente, exceto para as propriedades em construção e terrenos para futura expansão. A valorização ou desvalorização do valor justo de cada propriedade é reconhecida na demonstração de resultado do exercício em que referida valorização, ou desvalorização, tenha ocorrido.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

As obrigações onerosas, representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), reconhecidas nos passivos circulante e não circulante, são demonstradas pelo custo amortizado, considerando, para tanto, o método da taxa efetiva de juros. Tal método determina a taxa de desconto que corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação aos fluxos de caixa estimados para toda a vida útil remanescente do instrumento financeiro.

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Disponibilidades e Ativos Financeiros de Natureza Não – Imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui saldo de depósitos em bancos de R\$ 1.227 (R\$ 14.493 em 2022). Desse total, R\$ 1.222 (R\$ 14.487 em 2022) referem-se a depósitos mantidos em uma conta vinculada ao pagamento das parcelas de juros e amortização dos CRIs (“Conta Vinculada”).

A Conta Vinculada não pode ser livremente movimentada pelo Fundo (ver Nota 9).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possui saldo de depósito junto à Administradora.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possui investimento em títulos públicos federais.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo detém aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de Fundos de Investimento	31/12/2023		31/12/2022	
	Qtd.	Valor Mercado	Qtd.	Valor Mercado
Itaú Soberano	49.162	3.148	52.253	2.901
MAN ZC FIRF	479.631	631	470.682	549
Santander Cash Blue Escrow	4.783.100	16.284	-	-
Total	528.793	20.063	522.935	3.450

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

O Mam ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa DI Soberano é administrado pela Itaú Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O Santander Cash Blue FI RI Referenciado DI é administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em ativos financeiros de renda fixa atrelados à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

4. Aluguéis a receber

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	29.405	24.931
Provisão a receber – aluguel	104.803	98.133
(-) Recebimento aluguel	(106.878)	(93.659)
Total	27.330	29.405

Estão registrados como aluguéis a receber os valores reconhecidos como receitas, nos respectivos meses de competência, mas que ainda não foram efetivamente recebidos pelo Fundo.

Os aluguéis a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados *pro rata* até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

Existe uma defasagem de dois meses entre o registro das receitas e seu efetivo recebimento pelo Fundo, na medida em que os aluguéis são primeiramente recebidos pelos condomínios, que os repassa ao Fundo no mês subsequente.

Em 31 de dezembro de 2023, os aluguéis a receber, líquidos das respectivas despesas, pendentes de repasse pelos condomínios civis voluntários (“Condomínios”), é de R\$ 1.813 (R\$ 3.968 em 2022). Os aluguéis a receber dos locatários, pelos Condomínios, na participação do Fundo nos condomínios, é de R\$ 36.908 (R\$ 31.304 em 2022). Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2023, foi constituída uma provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 11.391 (R\$ 5.867 em 2022).

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	21.440	19.695
Até 30 dias	1.420	820
De 31 a 60 dias	392	458
De 61 a 90 dias	640	355
De 91 a 180 dias	1.468	1.100
Acima de 180 dias	11.548	8.876
Total a receber dos locatários	36.908	31.304
PDD	(11.392)	(5.867)
Total a receber dos condomínios	1.813	3.968
Total	27.330	29.405

A exposição máxima do Fundo ao risco de crédito é o valor contábil dos aluguéis a receber mencionados. O Fundo adota como prática o provisionamento dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor. A carteira de clientes com créditos vencidos há mais de 180 dias que não foi provisionada resulta de contratos que apresentam garantias e cuja análise individual de cada contrato não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

5. Propriedades para Investimento

Descrição dos empreendimentos

O Fundo é titular direto da posse de frações ideais em nove empreendimentos – *shoppings* e *outlets* - conforme descrito abaixo:

Empreendimento	% Fundo
Parque Shopping Barueri: situado na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Rua Gen. Div. Pedro Rodrigues da Silva, possui 36.300 m ² de área bruta locável	48,00%
Shopping Bonsucesso: situado na cidade Guarulhos, estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, possui 27.852 m ² de área bruta locável	62,50%
Unimart Shopping Campinas: situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Av. John Boyd Dunlop, 350, possui 15.878 m ² de área bruta locável	95,00%
Parque Shopping Sulacap: situado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Marechal Fontenelle, 3545, possui 29.022 m ² de área bruta locável	94,00%
Outlet Premium São Paulo: situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, na Rodovia dos Bandeirantes, km 72, possui 24.882 m ² de área bruta locável	49,50%

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Outlet Premium Rio de Janeiro: situado na cidade de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Washington Luís, km 109, possui 20.906 m ² de área bruta locável	50,00%
Outlet Premium Brasília: situado na cidade de Alexânia, estado de Goiás, na Rodovia BR 060, km 21, possui 17.360 m ² de área bruta locável	50,00%
Outlet Premium Salvador: situado na cidade de Camaçari, estado da Bahia, na Estrada do Coco, km 12,5, possui 15.913964 m ² de área bruta locável	51,00%
Outlet Premium Grande São Paulo: situado na cidade de Itaquaquecetuba, estado de São Paulo, na Estrada Municipal de São Bento possui 16.601 m ² de área bruta locável.	49,00%

Avaliação pelo valor justo

A avaliação a valor justo das propriedades para investimento foi baseada em laudos de avaliação produzidos pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda ("CBRE"), líder global no mercado de serviços imobiliários. Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de dez anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. O método de avaliação foi o fluxo de caixa descontado, com data base em 31 de dezembro de 2023. O valor justo total das propriedades para investimento é de R\$ 1.743.295 (R\$ 1.746.513 em 2022). As principais premissas e conclusões estão demonstradas abaixo:

Empreendimento	Período de análise	Participação do Fundo	31/12/2023		31/12/2022	
			Valor Justo		Valor Justo	
			100%	% Fundo	100%	% Fundo
Parque Shopping Barueri	10 anos	48,00%	423.700	203.376	408.800	196.224
Shopping Bonsucesso	10 anos	62,50%	289.900	181.187	283.300	177.063
Unimart Shopping Campinas	10 anos	95,00%	119.900	113.905	146.800	139.460
Parque Shopping Sulacap	10 anos	94,00%	192.000	180.480	206.600	194.204
Outlet Premium São Paulo	10 anos	49,50%	837.100	414.365	835.100	413.375
Outlet Premium Rio	10 anos	50,00%	336.900	168.450	322.800	161.400
Outlet Premium Brasília	10 anos	50,00%	387.400	193.700	364.900	182.450
Outlet Premium Salvador	10 anos	51,00%	260.000	132.600	254.800	129.948
Outlet Premium Grande São Paulo	10 anos	49,00%	316.800	155.232	311.000	152.390
Valor Total			3.163.700	1.743.295	3.134.100	1.746.513

As taxas de desconto, em termos reais, aplicadas ao fluxo de caixa, variam entre 8,25% e 10,25% (8,25% e 10,25% em 2022). As taxas de capitalização, adotadas no décimo ano do fluxo, variam entre 7,00% e 8,75% (7,00% e 8,75% em 2022).

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Movimentação das Propriedades para Investimento

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	1.746.513	1.519.521
Manutenção	2.191	4.290
Ajuste a valor justo	(5.409)	41.446
Aquisição Outlet Premium São Paulo (Fração 50%)	-	25.000
Aquisição Outlet Premium Grande São Paulo (Fração 49%)	-	152.390
ITBI sobre aquisição Fração 49%	-	3.810
Cartório sobre aquisição Fração 49%	-	56
Saldo Final	1.743.295	1.746.513

6. Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2023, as obrigações do Fundo, representadas pelos CRIs, é de R\$ 701.751 (R\$ 725.942 em 2022), sendo R\$ 52.944 (R\$ 25.448 em 2022) e R\$ 648.807 (R\$ 700.494 em 2022) classificados como de curto e longo prazo, respectivamente.

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	725.942	723.333
Pagamentos	(91.451)	(75.067)
Encargos financeiros apropriados	67.260	77.676
Saldo Final	701.751	725.942

Os CRIs foram emitidos pela True Securitizadora S.A. (“True”) em 22/07/2020 e apresentam as seguintes características principais: (i) data de vencimento em 19/07/2032; (ii) remuneração de 5% (cinco por cento) ao ano, acrescida de inflação medida pelo IPCA/IBGE e (iii) amortização e pagamento de juros mensal.

Os recebíveis de aluguéis dos ativos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo estão cedidos fiduciariamente para a True. A estrutura da cessão fiduciária dos recebíveis prevê que tais recebíveis sejam depositados, pelos condomínios, na conta vinculada, que é de titularidade do Fundo, mas que só pode ser movimentada pela True. Os recursos depositados nessa conta eram no montante de R\$ 7.524 e são usados pela True para pagar as parcelas de juros e amortização dos CRIs.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Adicionalmente, os CRIs têm como garantia a alienação fiduciária e o endosso dos seguros dos empreendimentos detidos pelo Fundo, com exceção da participação de 44% do Parque Shopping Sulacap.

7. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 75.198.136 cotas (75.198.136 cotas em 2022), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 14,49 (R\$ 14,19 em 2022).

Negociação das cotas em mercado secundário

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código GSF111, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 7,90 (R\$ 5,00 em 30 de dezembro de 2022)

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada.

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
		Mês	Fundo Acumulada
30/12/22	14,19		
31/01/23	14,17	(0,14%)	(0,14%)
28/02/23	14,14	(0,19%)	(0,33%)
31/03/23	14,12	(0,12%)	(0,45%)
28/04/23	14,12	0,00%	(0,45%)
31/05/23	14,13	0,01%	(0,45%)
30/06/23	14,19	0,44%	(0,01%)
31/07/23	14,25	0,44%	0,43%
31/08/23	14,28	0,22%	0,65%
29/09/23	14,31	0,22%	0,88%
31/10/23	14,35	0,26%	1,14%
30/11/23	14,44	0,64%	1,79%
29/12/23	14,49	0,32%	2,11%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

9. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

	31/12/2023	31/12/2022
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	141.061	159.602
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(118.588)	(104.274)
(=) Lucro/(prejuízo) apurado no período segundo o regime de competência	22.473	55.328
(-) Receitas apuradas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(41.492)	(45.921)
(+) Despesas incorridas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	66.818	39.132
(+) Receitas incorridas e registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	8.828	-
(-) Despesas incorridas e registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(249)	-
(=) Lucro no exercício apurado segundo o regime de caixa	56.378	48.539

Em 11 de agosto de 2023, foi realizada assembleia geral de cotistas aprovando a retenção da totalidade dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de janeiro e 30 de junho de 2023, no montante de R\$ 28.770.

Em 01 de fevereiro de 2024, foi realizada assembleia geral de cotistas aprovando a retenção da totalidade dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de julho e 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$ 27.608.

10. Despesas gerais e administrativas

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

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Patrimonio Líquido Médio	1.069.258		1.007.786	
Despesas Administrativas	(11.251)	(1,05%)	(14.328)	(1,42%)
Despesas com taxa de administradora	(10.652)	(1,00%)	(10.159)	(1,01%)
Despesas com auditoria e custódia	(75)	(0,01%)	(130)	(0,01%)
Despesas de serviços técnicos	(153)	(0,01%)	(1.621)	(0,16%)
Despesas tributárias	(91)	(0,01%)	(1.915)	(0,19%)

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(244)	(0,02%)	(145)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(33)	0,00%	(51)	(0,01%)
Outras despesas administrativas	(3)	0,00%	(303)	(0,03%)
Outras despesas operacionais	-	0,00%	(4)	0,00%
Total das Despesas	(11.251)	(1,05%)	(14.328)	(1,42%)

11. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga uma taxa de administração que é composta do valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 15 por mês:

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo e Taxa de Administração

Até R\$ 200.000	1,05% a.a.
De R\$ 200.000 a R\$ 400.000	1,02% a.a.
Acima de R\$ 400.000	1,00% a.a.

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGPM. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, a custódia e escrituração ao Fundo, bem como os pagamentos devidos ao Gestor, e ao Consultor Imobiliário, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos.

O montante total das despesas com taxa de administração no exercício de 2023 é de R\$ 10.652 (R\$ 10.159 em 2022).

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

12. Tributação

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

De acordo com Artigo 3º da Lei nº 11.033, 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.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

14. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

15. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento a Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

16. Partes Relacionadas

O Fundo não possui saldo de depósito junto a Administradora em 2023 e 2022.

O Fundo possui ainda saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 877 (R\$ 907 em 2022).

17. Gerenciamento de riscos

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Não obstante a diligência do Administrador, em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador, o gestor e o consultor imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no regulamento do Fundo.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização –

o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo;

Risco de crédito – os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis nos termos da política de investimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda destes imóveis.

Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes;

Risco tributário – a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devam distribuir, 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.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível – Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social – contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas na alienação ou no

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco desta regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente;

Risco da administração dos imóveis por terceiros – considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ ou comercialização de empreendimentos imobiliários, e que a administração destes empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, este fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas;

Riscos jurídicos – toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel – apesar de os termos e condições dos contratos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade destas cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos citados: **(a)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização e **(b)** revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo;

Riscos ambientais – ainda que os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como por exemplo: vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

Risco de desapropriação – há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(eis) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

Risco de sinistro – no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

Riscos de despesas extraordinárias – o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, como rateios de obras

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento destas despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, 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 outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino;

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis;

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e vendas não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento destas dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

18. Outros assuntos

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório

19. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Em 02 de janeiro de 2024, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando a 4ª emissão de cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais. Serão emitidas até 16.000.000 (dezesesseis milhões de cotas) do Fundo, com preço de emissão de cada cota de R\$ 7,91 (sete reais e noventa e um centavos).

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

- § Reinaldo Dantas - Contador - CRC 1 SP 110.330/O-6;
- § Artur Martins de Figueiredo - diretor responsável.