

**General Shopping e Outlets do Brasil Fundo  
de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 11.769.604/0001-13

Relatório do auditor independente sobre as  
demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos:

Cotistas e Administrador do

**General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

### **1. Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **2. Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

### **3. 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.

***(i) Aquisições e avaliação do valor justo das propriedades para investimento***

Esse foi o assunto considerado como principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela particularidade existente na determinação do método de avaliação dos shopping centers adquiridos pelo Fundo.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão dos contratos de aquisição de investimentos (shopping centers) de sua empresa controlada e de sua respectiva posse e controle direto desses ativos; (ii) com auxílio dos nossos técnicos-especialistas, efetuamos a validação das premissas elaboradas e utilizadas por empresa de consultoria especializada pelo Fundo para mensuração do valor justo dos shopping centers por ele adquiridos; e (iii) avaliamos a adequação das divulgações sobre a propriedade para investimento, incluídas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

De acordo com as evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, concluímos satisfatoriamente sobre as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo, assim como as divulgações das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

***(ii) Componentes do saldo de investimento e de reconhecimento dos efeitos de equivalência patrimonial***

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo detém investimento de R\$224.161 mil, mantido em Companhia controlada, avaliado pelo método de equivalência patrimonial, que nessa data representa 23,58% do seu patrimônio líquido. Tendo em vista que o valor desse investimento é acentuado e que poderiam existir distorções materiais não corrigidas nas demonstrações financeiras dessa controlada, objeto de equivalência patrimonial registrada em 31 de dezembro de 2020, consideramos este assunto como relevante para nossa auditoria.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliação do registro inicial do investimento; (ii) validação do percentual de participação e recálculo da equivalência patrimonial; (iii) releitura do relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras auditadas da Companhia controlada, cuja opinião foi emitida pela RSM Brasil Auditores Independentes em 27 de março de 2021; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

De acordo com as evidências obtidas mediante os procedimentos acima descritos, concluímos que todos os assuntos considerados como principais assuntos de auditoria estão livres de distorção material no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **4. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

#### **5. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 29 de março de 2021.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luiz Claudio Fontes".

Luiz Claudio Fontes

Contador CRC 1RJ-032.470/O-9 "T" "S" SP

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7

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

**CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13**

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

**CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

| BALANÇO PATRIMONIAL                           |      |           |                              |          |        |
|-----------------------------------------------|------|-----------|------------------------------|----------|--------|
|                                               |      |           | Valores em Milhares de Reais |          |        |
| Exercício findo em:                           |      |           |                              |          |        |
| ATIVO                                         | Nota | 31/12/20  | %PL                          | 31/12/19 | %PL    |
| CIRCULANTE                                    |      | 10.643    | 1,12                         | 28       | -      |
| Disponibilidades                              |      | -         | -                            | 24       | -      |
| Conta corrente junto administradora           |      | -         | -                            | 24       | -      |
| Títulos e valores mobiliários                 |      | 9         | -                            | -        | -      |
| Fundos de investimento -Instr. CVM 555        | 3    | 9         | -                            | -        | -      |
| Outros valores a receber                      |      | 10.634    | 1,12                         | 1        | -      |
| Dividendos a receber                          |      | 991       | 0,10                         | -        | -      |
| Aluguel a receber                             | 5    | 9.643     | 1,01                         | -        | -      |
| Despesas antecipadas                          |      | -         | -                            | 1        | -      |
| Devedores diversos - país                     |      | -         | -                            | 3        | -      |
| Reembolso de taxa de administração            |      | -         | -                            | 3        | -      |
| NÃO CIRCULANTE                                |      | 1.630.386 | 171,52                       | 814.914  | 100,05 |
| INVESTIMENTO                                  |      | 1.630.386 | 171,52                       | 814.914  | 100,05 |
| Ações de companhias fechadas                  |      | 224.161   | 23,58                        | 814.914  | 100,05 |
| Vanti Administradora e Incorporadora S.A      | 4    | 224.161   | 23,58                        | 814.914  | 100,05 |
| Propriedades para investimento                |      | 1.406.225 | 147,94                       | -        | -      |
| Imóveis acabados                              | 6    | 1.406.225 | 147,94                       | -        | -      |
| TOTAL DO ATIVO                                |      | 1.641.029 | 172,64                       | 814.942  | 100,05 |
| PASSIVO                                       |      |           |                              |          |        |
| CIRCULANTE                                    |      | 37.265    | 3,92                         | 456      | 0,05   |
| Encargos a pagar                              |      | 737       | 0,08                         | 447      | 0,05   |
| Taxa de administração                         |      | 737       | 0,08                         | 447      | 0,05   |
| Outras obrigações                             |      | 17.126    | 1,80                         | -        | -      |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | 7    | 17.126    | 1,80                         | -        | -      |
| Provisão para pagamentos a efetuar            |      | 19.402    | 2,04                         | 9        | -      |
| Outras despesas administrativas               |      | -         | -                            | 1        | -      |
| Auditoria e custódia a pagar                  |      | 70        | 0,01                         | 8        | -      |
| Fornecedores condomínio                       |      | 1.761     | 0,19                         | -        | -      |
| Partes relacionadas                           | 8    | 17.571    | 1,85                         | -        | -      |
| NÃO CIRCULANTE                                |      | 653.232   | 68,72                        | -        | -      |
| Outras obrigações a longo prazo               |      | 653.232   | 68,72                        | -        | -      |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | 7    | 653.232   | 68,72                        | -        | -      |
| TOTAL DO PASSIVO                              |      | 690.497   | 72,64                        | 456      | 0,05   |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO                            | 11   | 950.532   | 100,00                       | 814.486  | 100,00 |
| -                                             |      |           |                              |          |        |
| TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO      |      | 1.641.029 | 172,64                       | 814.942  | 100,05 |

PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.  
Administrador

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

| DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO                                              |                     |          |                   | Valores em Milhares de Reais |  |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|-------------------|------------------------------|--|
|                                                                        | Exercício findo em: | Nota     | 31/12/20          | 31/12/19                     |  |
| <b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>                            |                     |          |                   |                              |  |
| <b>Propriedades Para Investimento</b>                                  |                     |          |                   |                              |  |
| Receitas de aluguéis                                                   |                     |          | 9.118             | -                            |  |
| Ajuste ao valor justo da propriedade de investimento                   |                     | 6        | 30.963            | -                            |  |
| <b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>             |                     |          | <b>40.081</b>     | <b>-</b>                     |  |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                      |                     |          |                   |                              |  |
| Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários                  |                     | 4, 6 e 7 | 138.434           | 188.309                      |  |
| Atualização de juros - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)   |                     | 7        | (37.894)          | -                            |  |
| Outras despesas                                                        |                     |          | (838)             | -                            |  |
| <b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b> |                     |          | <b>99.702</b>     | <b>188.309</b>               |  |
| <b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>             |                     |          | <b>139.783</b>    | <b>188.309</b>               |  |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                                       |                     |          | <b>2</b>          | <b>24</b>                    |  |
| Renda de aplicações financeiras                                        |                     |          | 2                 | 24                           |  |
| <b>Despesas</b>                                                        |                     | 9        | <b>(3.705)</b>    | <b>(4.568)</b>               |  |
| Despesas com taxa de administração                                     |                     |          | (3.304)           | (3.140)                      |  |
| Despesas com auditoria e custódia                                      |                     |          | (106)             | (71)                         |  |
| Despesas de serviços técnicos                                          |                     |          | (197)             | (1.286)                      |  |
| Despesas tributárias                                                   |                     |          | -                 | (6)                          |  |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro                      |                     |          | (23)              | (10)                         |  |
| Taxa de fiscalização da CVM                                            |                     |          | (54)              | (37)                         |  |
| Outras despesas administrativas                                        |                     |          | (21)              | (18)                         |  |
| <b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>                    |                     |          | <b>136.080</b>    | <b>183.765</b>               |  |
| <b>Quantidade de cotas</b>                                             |                     |          | <b>68.482.196</b> | <b>68.482.196</b>            |  |
| <b>Resultado por cota</b>                                              |                     |          | <b>2,02</b>       | <b>2,68</b>                  |  |

PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.  
Administrador

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13**

**Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

|                                         | Valores em Milhares de Reais    |                              |                |
|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
|                                         | <u>Cotas<br/>integralizadas</u> | <u>Lucros<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>   |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b> | 11.991                          | (11.990)                     | 1              |
| Integralização de cotas no exercício    | 630.720                         | -                            | 630.720        |
| Resultado líquido do exercício          | -                               | 183.765                      | 183.765        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> | <b>642.711</b>                  | <b>171.775</b>               | <b>814.486</b> |
| Distribuição de resultado no exercício  | -                               | (34)                         | (34)           |
| Resultado líquido do exercício          | -                               | 136.080                      | 136.080        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> | <b>642.711</b>                  | <b>307.821</b>               | <b>950.532</b> |

**PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.**

Administrador

**REINALDO DANTAS**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13**

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

**CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Método Indireto)**

|                                                             | <b>Valores em Milhares de Reais</b> |                  |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|                                                             | <b>Exercícios findos em:</b>        |                  |
|                                                             | <b>31/12/20</b>                     | <b>31/12/19</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>           |                                     |                  |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                       | <b>136.080</b>                      | <b>183.765</b>   |
| <b>Ajustes ao resultado líquido do exercício</b>            | <b>(130.665)</b>                    | <b>(188.309)</b> |
| Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários       | (138.434)                           | (188.309)        |
| Despesa de juros e de amortização - CRI                     | 37.894                              | -                |
| Ajuste ao valor justo - imóveis                             | (30.963)                            | -                |
| Ajuste outras despesas                                      | 838                                 | -                |
| <b>Total</b>                                                | <b>5.415</b>                        | <b>(4.544)</b>   |
| <b>Variações em Ativos e Passivos</b>                       | <b>(8.762)</b>                      | <b>443</b>       |
| Redução (Aumento) em aluguéis a receber                     | (9.117)                             | -                |
| Redução (Aumento) em outros valores a receber               | 3                                   | (3)              |
| Redução (Aumento) em despesas antecipadas                   | 1                                   | (1)              |
| Aumento (Redução) em valores a pagar à administradora       | 290                                 | 447              |
| Aumento (Redução) em prov. pagtos a efetuar                 | 61                                  | -                |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>            | <b>(3.347)</b>                      | <b>(4.101)</b>   |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>        |                                     |                  |
| Dividendos recebidos de ano anterior                        | 3.366                               | 2.350            |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>         | <b>3.366</b>                        | <b>2.350</b>     |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>       |                                     |                  |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas                   | -                                   | 1.765            |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                | (34)                                | -                |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>        | <b>(34)</b>                         | <b>1.765</b>     |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>    | <b>(15)</b>                         | <b>14</b>        |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no início do exercício</b> | <b>24</b>                           | <b>10</b>        |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no final do exercício</b>  | <b>9</b>                            | <b>24</b>        |

**PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.**

Administrador

**REINALDO DANTAS**

Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## **1. Contexto operacional**

O General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII Top Center, iniciou suas atividades em 20 de março de 2010, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado 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 dos 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 forma de exploração dos direitos reais sobre os referidos empreendimentos, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos empreendimentos. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos empreendimentos ou indiretamente, por meio da titularidade de cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os empreendimentos.

## **2. Descrição das principais práticas contábeis**

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

### **Resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## **Ações de companhias fechadas**

As ações de companhias fechadas, sociedades de propósito específico para investimentos em imóveis, são contabilizadas pelo respectivo valor de aquisição, ajustado pelo método de equivalência patrimonial, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Anualmente, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades para investimento detidas por cada entidade. Os valores justos das propriedades são obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador independente com reconhecida qualificação e devidamente aprovado pela Administração do Fundo. A metodologia dos laudos de avaliação é o fluxo de caixa descontado.

## **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 e devidamente aprovado pela Administração do Fundo. O método de avaliação utilizado é o fluxo de caixa descontado. Os laudos de avaliação são elaborados anualmente, ao final do exercício social, exceto pelas propriedades em construção e terrenos para futura expansão ("greenfields"). A valorização ou desvalorização do valor justo de cada propriedade é reconhecida na demonstração de resultado do exercício do período em que referida valorização, ou desvalorização, tenha ocorrido.

## **Instrumentos financeiros**

### **Reconhecimento e mensuração**

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação, diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado), são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros do Fundo são representados pelas disponibilidades, aluguéis a receber, títulos e valores mobiliários, contas a pagar e Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "CRIs").

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

**Ativos financeiros:** os ativos financeiros de natureza não imobiliária são reconhecidos por seus respectivos valores de mercado, com base nas taxas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, conforme o caso, desconsiderando potenciais custos de transação, que seriam eventualmente incorridos na alienação de tais ativos. Os recebíveis imobiliários, nos quais estão incluídos os aluguéis a receber, receitas de estacionamento e outras receitas decorrentes da exploração comercial das propriedades para investimento, são primeiramente registrados pelos valores faturados, ajustados pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receitas de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

**Redução do valor recuperável de ativos financeiros:** ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que o Fundo e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção dos aluguéis a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

**Passivos financeiros:** as obrigações onerosas, representadas pelos 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. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

### **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 e cambiais incorridos até as datas dos balanços.

### **Uso de estimativas e julgamentos críticos**

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

#### **a) Valor justo das propriedades para investimento**

O Fundo e/ou suas controladas contrataram uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. As propriedades para investimento do Fundo e/ou de suas controladas são marcadas a valor justo anualmente.

Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para investimento. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral.

#### **b) Provisão para perda do valor recuperável**

É constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas na realização dos aluguéis a receber, considerando a análise individual dos devedores, independentemente do período do vencimento.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## 3. Caixa e Ativos Financeiros de Natureza Não – Imobiliária

Durante o exercício, o Fundo mantinha aplicações em cotas do Planner Fundo de Investimento Multimercado, conforme demonstrado abaixo. Essa aplicação gerou receita líquida de R\$ 2 ao longo do exercício de 2020.

| Cotas de Fundos de investimento | 31/12/2020 |          |
|---------------------------------|------------|----------|
|                                 | Qtd.       | Mercado  |
| Planner FIM                     | 27         | 9        |
| <b>Total</b>                    | <b>27</b>  | <b>9</b> |

O valor de mercado das cotas é apurado com base nas taxas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão.

O Fundo não possuía saldo de depósito junto a Administradora (R\$ 24 em 2019).

## 4. Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

### a) Composição

| Ações de companhia fechada      | 31/12/2020         |                |                | 31/12/2019     |
|---------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 | Qtd.               | Custo          | Mercado        | Mercado        |
| Vanti Adm. e Incorporadora S.A. | 619.961.105        | 107.628        | 224.161        | 814.914        |
| <b>Total</b>                    | <b>619.961.105</b> | <b>107.628</b> | <b>224.161</b> | <b>814.914</b> |

### b) Movimentação do Investimento em Companhias Fechadas

|                                                            | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                       | <b>814.914</b> | <b>-</b>       |
| (+) Valor de aquisição por meio de integralização de cotas | -              | 628.955        |
| (-) Dividendos recebidos                                   | -              | (2.350)        |
| (+/-) Resultado com equivalência patrimonial               | (590.753)      | 185.309        |
| <b>Total</b>                                               | <b>224.161</b> | <b>814.914</b> |

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## c) Demonstração de certos dados financeiros da empresa investida Vanti Administradora e Incorporadora S.A. e do cálculo da equivalência patrimonial

| Dados da investida auditados pela RSM Brasil Auditores Independentes | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Total dos ativos                                                  | 636.082        | 1.176.936      |
| 2. Total dos passivos circulante e não circulante                    | 411.899        | 362.022        |
| 3. Total dos passivos e do patrimônio líquido                        | 636.082        | 1.176.936      |
| 4. Total do patrimônio líquido (PL) - item 3 menos item 2            | <b>224.183</b> | <b>814.914</b> |
| 5. Percentual de participação do Fundo no PL dessa investida         | 99,99%         | 99,99%         |
| 6. Valor do investimento equivalido no Fundo                         | <b>224.161</b> | <b>814.914</b> |

## Descrição sobre a Investida

A Vanti Administradora e Incorporadora S.A. foi constituída em 06 de maio de 2014, seu objeto social e o de suas controladas compreende atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras sociedades e em empreendimentos imobiliários, que tenham por finalidade as mesmas atividades imobiliárias.

## 5. Aluguel a receber

|                                          | 31/12/2020   | 31/12/2019 |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Contas a Receber                         | 9.643        | -          |
| Provisão para perda no valor recuperável | -            | -          |
| <b>Total</b>                             | <b>9.643</b> | <b>-</b>   |

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

A exposição máxima do Fundo ao risco de crédito é o valor contábil dos aluguéis a receber mencionados. Para atenuar esse risco, o Fundo adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

O Fundo considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes); e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A composição dos aluguéis a receber faturados por período de vencimento é como segue:

|                   | 31/12/2020   | 31/12/2019 |
|-------------------|--------------|------------|
| A vencer          | 9.643        | -          |
| Até 30 dias       | -            | -          |
| De 31 a 60 dias   | -            | -          |
| De 61 a 90 dias   | -            | -          |
| De 91 a 180 dias  | -            | -          |
| Acima de 180 dias | -            | -          |
| <b>Total</b>      | <b>9.643</b> | <b>-</b>   |

Não foi constituída a provisão para perdas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, porque o Fundo foi emitido na posse dos imóveis em 04 de dezembro de 2020, tornando-se credor dos respectivos aluguéis a partir da referida data.

## 6. Propriedades para Investimento

### Descrição dos empreendimentos

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

| Empreendimento                                                                                                                                                                   | % Fundo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Parque Shopping Barueri:</b> situado na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Rua Gen. Div. Pedro Rodrigues da Silva, possui 36.300 m² de área bruta locável             | 48,00%  |
| <b>Shopping Bonsucesso:</b> situado na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, possui 25.273 m² de área bruta locável           | 62,50%  |
| <b>Unimart Shopping Campinas:</b> situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Av. John Boyd Dunlop, 350, possui 15.878 m² de área bruta locável                       | 95,00%  |
| <b>Parque Shopping Sulacap:</b> situado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Marechal Fontenelle, 3545, possui 29.022 m² de área bruta locável          | 50,00%  |
| <b>Outlet Premium São Paulo:</b> situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, na Rodovia dos Bandeirantes, km 72, possui 24.337 m² de área bruta locável                   | 49,50%  |
| <b>Outlet Premium Rio de Janeiro:</b> situado na cidade de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Washington Luís, km 109, possui 20.906 m² de área bruta locável | 50,00%  |
| <b>Outlet Premium Brasília:</b> situado na cidade de Alexânia, estado de Goiás, na Rodovia BR 060, km 21, possui 16.162 m² de área bruta locável                                 | 50,00%  |
| <b>Outlet Premium Salvador:</b> situado na cidade de Camaçari, estado da Bahia, na Estrada do Coco, km 12,5, possui 14.964 m² de área bruta locável                              | 51,00%  |

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## Avaliação pelo valor justo

A avaliação a valor justo das propriedades para investimento, na data de 31 de dezembro de 2020, foi baseada em laudos de avaliação produzidos pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa internacional, presente no Brasil desde 1979, 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 31/12/2020. O valor justo total das propriedades para investimento foi de R\$1.392.388. As principais premissas e conclusões estão demonstradas abaixo:

| Empreendimento            | Período de análise | Participação do Fundo | Valor Justo      |                  |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|------------------|
|                           |                    |                       | 100%             | % Fundo          |
| Parque Shopping Barueri   | 10 anos            | 48,00%                | 384.800          | 184.704          |
| Shopping Bonsucesso       | 10 anos            | 62,50%                | 261.400          | 163.375          |
| Unimart Shopping Campinas | 10 anos            | 95,00%                | 181.400          | 172.330          |
| Parque Shopping Sulacap   | 10 anos            | 50,00%                | 233.500          | 116.750          |
| Outlet Premium São Paulo  | 10 anos            | 49,50%                | 648.500          | 321.007          |
| Outlet Premium Rio        | 10 anos            | 50,00%                | 295.500          | 147.750          |
| Outlet Premium Brasília   | 10 anos            | 50,00%                | 315.700          | 157.850          |
| Outlet Premium Salvador   | 10 anos            | 51,00%                | 252.200          | 128.622          |
| <b>Valor total</b>        |                    |                       | <b>2.671.600</b> | <b>1.392.388</b> |

As taxas de desconto, em termos reais, aplicadas ao fluxo de caixa, variam entre 8,00% e 9,25%. As taxas de capitalização, adotadas no décimo ano do fluxo, variam entre 7% e 8%.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía investimentos em andamento em dois de seus empreendimentos. Esses investimentos são mensurados pelos respectivos custos históricos e somavam R\$13.837. Quando acrescidos ao valor justo das propriedades para investimento finalizadas, o valor total das propriedades para investimento do Fundo perfaz R\$1.406.225.

|                                                      | Valor            |
|------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Propriedades para investimento finalizadas</b>    | 1.392.388        |
| <b>Investimentos em andamento</b>                    |                  |
| Expansão Shopping Bonsucesso                         | 5.426            |
| Expansão Outlet Premium Brasília                     | 8.411            |
| <b>Saldo total de propriedades para investimento</b> | <b>1.406.225</b> |

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

### Movimentação da Propriedade de Investimento

|                           | Valor     |
|---------------------------|-----------|
| Saldo em 31/12/2019       | -         |
| Transferência (i)         | 1.375.262 |
| Ajuste a valor justo (ii) | 30.963    |
| Saldo em 31/12/2020       | 1.406.225 |

(i) Transferência da posse para o Fundo em decorrência da implementação definitiva da operação de securitização que envolveu a reestruturação dos passivos das sociedades investidas do Fundo.

(ii) Montante reconhecido no resultado do exercício.

### 7. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2020, as obrigações do Fundo, representadas por Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), eram no montante de R\$ 670.358, sendo R\$17.126 e R\$653.232 classificados como de curto e longo prazo, respectivamente.

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2019  | -        |
| Captação                         | 650.000  |
| Pagamento– principal             | (4.721)  |
| Pagamento– juros                 | (12.815) |
| Encargos financeiros apropriados | 37.894   |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020  | 670.358  |

Os CRIs foram emitidos pela True Securitizadora S.A. 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.

### 8. Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía uma obrigação com a Vanti Administração e Incorporação S.A. no montante de R\$17.571, oriunda de pagamentos, efetuados diretamente aos credores dos CRIs, durante o período compreendido entre a emissão dos títulos, em 22/07/2020, e a satisfação das condições precedentes da transação, em 04/12/2020. O Fundo detém participação de 99,99% na Vanti Administração e Incorporação S.A.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## 9. Despesas gerais e administrativas

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

| Descrição dos encargos                            | 2020           |              | 2019           |              |
|---------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>Despesas</b>                                   | <b>(3.705)</b> | <b>0,45%</b> | <b>(4.568)</b> | <b>0,78%</b> |
| Despesas com taxa de administração                | (3.304)        | 0,41%        | (3.140)        | 0,54%        |
| Despesas com auditoria e custódia                 | (106)          | 0,01%        | (71)           | 0,01%        |
| Despesas de serviços técnicos                     | (197)          | 0,02%        | (1.286)        | 0,22%        |
| Despesas tributárias                              | -              | 0,00%        | (6)            | 0,00%        |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | (23)           | 0,00%        | (10)           | 0,00%        |
| Taxa de fiscalização da CVM                       | (54)           | 0,01%        | (37)           | 0,01%        |
| Outras despesas administrativas                   | (21)           | 0,00%        | (18)           | 0,00%        |

Patrimônio líquido médio em 2020 foi de R\$ 815.409 (Em 2019 era de R\$ 588.325).

## 10. 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

|                                                                                                                               | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência                                                              | 178.521    | 188.334    |
| (-) Despesas incorridas no período segundo o regime de competência                                                            | (42.334)   | (4.569)    |
| (=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência                                                         | 136.080    | 183.765    |
| (-) Receitas apuradas por competência e não transitadas pelo caixa do FII                                                     | (169.400)  | (185.960)  |
| (+) Despesas incorridas por competência e não transitadas pelo caixa do FII                                                   | 29.510     | 490        |
| (+) Dividendos recebidos                                                                                                      | 3.366      |            |
| (-) Despesas incorridas e registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | (2.896)    | (9)        |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado base para o cálculo da distribuição                                                             | (3.340)    | (1.714)    |
| Resultado distribuído no exercício                                                                                            | 34         | -          |

No exercício de 2020 foram distribuídos rendimentos pelo Fundo de R\$ 34. No exercício de 2019 não houve distribuição de rendimentos.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## **11. Patrimônio líquido**

Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 68.482.196 cotas (68.482.196 cotas em 2019), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$13,879990 (R\$11,893397 em 2019).

## **12. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída.**

### **Emissão**

O montante total da 1ª Emissão do Fundo foi de até R\$60.000, divididos em até 600.000,00 cotas, no valor de R\$ 100 (cem reais) cada uma, observado um montante mínimo de R\$1, representado por 10 cotas. Em 2018, houve emissão de 3.540,00 novas cotas, pelo montante de R\$177. Em 2019 houve emissão de 67.879.026,00 novas cotas, no montante de R\$630.720. O número total de cotas do Fundo passou a perfazer 68.482.196. No exercício de 2020 não houve emissão de novas cotas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, ou, alternativamente, como previsto no Regulamento, por recomendação do Gestor, a Administradora poderá deliberar por novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que respeitados os limites estabelecidos de Capital Autorizado, e desde que não esteja prevista a integralização das novas cotas em bens e direitos.

### **Subscrição e Integralização**

Nos termos do Regulamento, a subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta de emissão de novas cotas. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta de emissão de novas cotas, nos termos do boletim de subscrição. Em 2020, não houve oferta de emissão de novas cotas.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## Resgate e Amortização

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação. As cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

## 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 29 de dezembro de 2020 no valor de R\$ 3,41.

## 13. Taxa de administração e gestão

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo tem uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de 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. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Até R\$ 200.000.000,00                                            | 1,05% a.a.            |
| De R\$ 200.000.000,01 a R\$ 400.000.000,00                        | 1,02% a.a.            |
| Acima de R\$ 400.000.000,01                                       | 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).

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

A Assembleia Geral de Cotistas poderá estabelecer que o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo seja utilizado como base de cálculo para cobrança de taxa de administração seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado, sendo certo que, após a aprovação da Assembleia Geral, o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo será utilizado como base de cálculo para cobrança de taxa de administração até que seja deliberado de forma contrária em nova Assembleia Geral de Cotistas.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, pela prestação dos serviços de administração e custódia ao Fundo, bem como os pagamentos devidos ao Gestor, pela prestação dos serviços de gestão, os pagamentos devidos ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração ao Fundo e, ainda, os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos.

O montante total das despesas com taxa de administração no exercício de 2020 foi de R\$ 3.304 (R\$ 3.140 em 2019).

A gestão da carteira do Fundo: (i) com relação aos Ativos Alvo, será realizada pelo Administrador; e (ii) com relação aos Ativos Financeiros Imobiliários, será realizada pela GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA, sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

## 14. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada.

| Data     | Valor da Cota | Rentabilidade em % |           |
|----------|---------------|--------------------|-----------|
|          |               | Fundo              |           |
|          |               | Mês                | Acumulada |
| 31/12/19 | 11,893397     |                    |           |
| 31/01/20 | 11,894434     | 0,01%              | 0,01%     |
| 29/02/20 | 11,894659     | 0,00%              | 0,01%     |
| 31/03/20 | 11,893011     | -0,01%             | 0,00%     |
| 30/04/20 | 11,897920     | 0,04%              | 0,04%     |
| 31/05/20 | 11,899514     | 0,01%              | 0,05%     |
| 30/06/20 | 11,900658     | 0,01%              | 0,06%     |
| 31/07/20 | 11,898055     | -0,02%             | 0,04%     |
| 31/08/20 | 11,898787     | 0,01%              | 0,05%     |
| 30/09/20 | 11,898687     | 0,00%              | 0,04%     |
| 31/10/20 | 11,898693     | 0,00%              | 0,04%     |
| 30/11/20 | 11,890436     | -0,07%             | -0,02%    |
| 31/12/20 | 13,879990     | 16,73%             | 16,70%    |

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

### **15. 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.

### **16. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### **17. Divulgação de informações**

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

### **18. Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, contratou a RSM Brasil Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

## **19. Gerenciamento de riscos**

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;

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

**Riscos de liquidez** – os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada neste mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.;

**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. 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 resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento);

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

**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 de concentração da carteira do Fundo** – o Fundo, de acordo com sua política de investimento, destinará os recursos captados em suas emissões primordialmente para a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários, particularmente shopping centers e outlet centers. . Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, o Regulamento permite a concentração dos investimentos do Fundo em um número limitado de imóveis, ou mesmo em um único imóvel, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando, portanto, o cotista potencialmente exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento de lojas e salas atreladas a um pequeno número de empreendimentos;

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

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

**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 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;

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

**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, consequentemente, 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;

**Propriedade das cotas e não dos imóveis** – apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere à cotista propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

## **20. Alterações estatutárias e assembleias ocorridas no exercício**

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 26 de outubro de 2020, os cotistas deliberaram:

- a)** Transferência da Gestão e Consultoria Imobiliária para a GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010;
- b)** Alteração, a partir da data da Assembleia, da base para o cálculo da taxa de administração, a fim de considerar o Patrimônio Líquido do Fundo;

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 12 de maio de 2020, os cotistas deliberaram:

**a)** Aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor. Cotistas detentores de 49,07460474% das cotas em circulação do Fundo votaram pela aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor; cotistas detentores de 26,10070361% das cotas em circulação do Fundo abstiveram-se de votar com relação à Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor; e cotistas detentores de 0,00730117% das cotas em circulação do Fundo votaram pela rejeição das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor.

**b)** A substituição da **Planner Corretora de Valores S.A.** pela **Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, passando a mesma a ser responsável pela administração fiduciária, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, estando devidamente autorizada a exercer as referidas atividades.

**c)** A transferência dos serviços de escrituração para a Nova Administradora no fechamento do dia 08 de junho de 2020.

## **21. Eventos subsequentes**

Devido ao recente agravamento da pandemia do COVID-19, no mês de março de 2021, algumas localidades onde estão localizados nossos empreendimentos, adotaram medidas mais restritivas com limitações de funcionamento de certas atividades de comércio e serviços que não essenciais, em determinados horários.

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

CNPJ nº: 11.769.604/0001-13

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto quando especificado de forma diferente)

### **22. Informações adicionais**

- **COVID-19**

Em função da pandemia da COVID-19, houve impacto na cotação de diversos ativos financeiros. A despeito dos efeitos adversos da pandemia da COVID-19 sobre os ativos imobiliários detidos pelo Fundo a cota do Fundo, medida pelo seu valor patrimonial, até 31/12/2020, apresentou variação positiva de 16,70% em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019.

- **O contador e o diretor responsável pelo Fundo**

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