

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (15.447.108/0001-02)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administrador do Fundo”)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, doravante o “Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis um principal assunto de auditoria das demonstrações financeiras com base na relevância dos montantes envolvidos e pelas particularidades contidas em cada contrato de locação, especificamente no que se refere a descontos, abatimentos e carências concedidas, conforme divulgado na nota explicativa 9.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a avaliação dos controles envolvidos no processo de reconhecimento de receita, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame de contratos e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais; (d) a obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais específicos; (e) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas, contas a receber e recebimentos, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio do Fundo e do setor que pudessem indicar potenciais problemas de competência; e (f) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo adotadas pelo Administrador do Fundo e derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 2.237.497 mil, que representavam 115,16% do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7. O Administrador do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelo Administrador do Fundo e na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento do Fundo; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pelo Administrador do Fundo e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pelo Administrador do Fundo na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pelo Fundo; (c) a avaliação dos efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas; (d) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pelo Fundo no exercício; (f) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (g) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (h) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a referida base de cálculo deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pelo Administrador e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Administrador para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo, que são derivados da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade do Administrador do Fundo sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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, o Administrador do Fundo 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 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 pelo Administrador do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

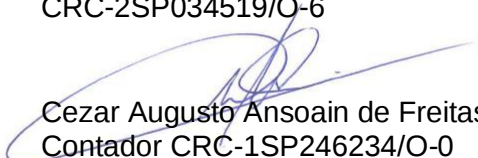
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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 financeiras do período 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, 30 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-1SP246234/O-0

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Aplicações financeiras com lastro - LTN	5.1	40.643	19.850
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1	422.874	-
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	40.314	29.446
Estacionamento a receber	6.1	10.043	2.407
Merchandising	6.1	2.651	2.689
Estrutura técnica a receber	6.1	398	-
Quiosque a receber	6.1	2.296	-
Taxa de transferência a receber	6.1	125	-
Provisão para perdas de crédito esperada	6.1	(24.743)	(16.673)
Outros valores a receber	20.1	2.284	18.587
Outros créditos		644	611
		497.529	56.917
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
De natureza imobiliária			
Depósitos judiciais		108	100
		108	100
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		1.768.433	1.117.556
Obras em andamento		33.111	13.417
Ajuste de avaliação ao valor justo		417.443	502.151
Imóveis em construção		18.510	-
	7	2.237.497	1.633.124
Total do ativo		2.735.134	1.690.141
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	64.012	63.850
Provisões e contas a pagar	20.2	6.679	157
Antecipação de clientes		91	-
		70.782	64.007
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por captação de recursos	8	721.226	-
Demandas judiciais	16	231	250
		721.457	250
Total do passivo		792.239	64.257
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	1.538.905	1.089.450
Gastos com colocação de cotas	12.4	(340)	-
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	12.3	(85.034)	(63.658)
Lucros acumulados		489.364	600.092
Total do patrimônio líquido		1.942.895	1.625.884
Total do passivo e patrimônio líquido		2.735.134	1.690.141

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	69.162	54.176
Receitas de estacionamento	9	17.533	9.304
Receita de cessão de direito de uso - CDU	9	333	539
Receitas de merchandising	9	4.514	1.548
Receitas de quiosques	9	14.501	9.022
Receitas de taxa de transferência		85	97
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		31	-
Receitas de multas rescisórias		571	264
Despesa de allowance		(167)	(123)
Provisão para perdas de crédito esperada	6.1	(8.070)	(14.585)
Perdas com créditos incobráveis		(1.908)	(704)
		96.585	59.538
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(84.707)	12.825
		(84.707)	12.825
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	8	(72.468)	-
		(72.468)	-
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	14	(231)	(127)
Despesas de tributos municipais e federais	14	-	(3)
Despesas de comissões	14	(768)	(377)
Despesas de condomínio	14	(4.530)	(695)
Despesas de fundo de promoção	14	(146)	-
Taxa de administração - Imóvel	14	(2.922)	(2.081)
Outras despesas de propriedades para investimento	14	(2)	-
		(8.599)	(3.283)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(69.189)	69.080
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		8.895	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		(11.861)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(2.966)	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		-	451
Receitas de operações compromissadas		788	76
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(71)	(77)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		37	-
		754	470
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(286)	(46)
Despesa de avaliação	14	(141)	(50)
Despesa legais	14	(704)	(621)
Despesas de auditoria	14	(87)	(77)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(4)	-
Despesas Cetip	14	(147)	(132)
Taxa Bovespa	14	(2)	-
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(1.369)	(1.130)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(68)	(68)
Reversão/(Despesas) de passivos contingentes	14	21	254
Outras receitas/(despesas) operacionais	14	(100)	(16)
		(2.887)	(1.886)
Prejuízo (Lucro líquido) do exercício		(74.288)	67.664
Quantidade de cotas integralizadas		21.173.640	1.089.450.000
Lucro líquido (prejuízo) por cota integralizada		(3,51)	0,06
Lucro líquido (prejuízo) por cota integralizada - R\$ (considerando grupamento de cotas)	12.2	(3,51)	3,20
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		91,76	1,49
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$ (considerando grupamento de cotas)	12.2	91,76	76,79

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário**(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 15.447.108/0001-02****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Cotas de investimentos amortizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		1.089.450	-	(63.658)	601.738	1.627.530
Lucro líquido do exercício		-	-	-	67.664	67.664
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(69.310)	(69.310)
Em 31 de dezembro de 2020		1.089.450	-	(63.658)	600.092	1.625.884
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	449.455	-	-	-	449.455
Amortização de cotas de investimento integralizadas	12.3	-	-	(21.376)	-	(21.376)
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(340)	-	-	(340)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(74.288)	(74.288)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(36.440)	(36.440)
Em 31 de dezembro de 2021		1.538.905	(340)	(85.034)	489.364	1.942.895

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(74.288)	67.664
Variações no ativos e passivos		
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	84.707	(12.825)
Provisão para perdas de crédito esperada	8.070	14.585
Despesas de passivos contingentes	(21)	(254)
Aluguéis/estacionamento/merchandising	(21.285)	(16.704)
Valores a receber	16.270	(18.346)
Outras contas a pagar	5.283	(2.241)
Antecipação de clientes	91	-
Depósitos judiciais	(8)	(100)
Juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	72.468	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	91.287	31.779
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(422.874)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(20.571)	(11.334)
Imóveis em construção	(18.510)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(461.955)	(11.334)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	449.455	-
Amortização de cotas integralizadas	(21.376)	-
Gastos com colocação de cotas	(340)	-
Rendimentos distribuídos	(36.278)	(15.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento	391.461	(15.000)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	20.793	5.445
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	19.850	14.405
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	40.643	19.850

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), (anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de abril de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 01 de março de 2018.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como da comercialização dos Imóveis. O Fundo pode realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante o disposto acima, o Fundo pode adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os Imóveis, os direitos reais sobre os Imóveis e os ativos descritos no Regulamento).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos 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 e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são 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").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência. Uma receita só é reconhecida quando as obrigações de desempenho são satisfeitas (exista controle) e não há incerteza significativa quanto à sua realização.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para perdas de crédito esperada: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal 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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso na paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2021	31/12/2020
Operações Compromissadas	40.643	19.850
	40.643	19.850

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo as Letras do Tesouro Nacional (LTN) com vencimento em 03/01/2022 (2020 - vencimento em 04/01/2021).

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.1 De caráter imobiliário

	31/12/2021	31/12/2020
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs	422.874	-
	422.874	-
Circulante	422.874	-
Não circulante	-	-

As Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

	31/12/2021					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Sim	Shoppings	100,00%	264.905.927	1,60	422.874
						422.874

(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2020	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	438.455
Integralização de cotas de fundos imobiliários	850
Amortização de cotas de fundos imobiliários	(4.570)
Ajuste ao valor justo	(11.861)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	422.874

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis, estacionamento, merchandising, estrutura técnica e quiosque a receber

Os aluguéis, estacionamento e quiosques vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	46.717	28.943
Vencidos de 1 a 30 dias	584	514
Vencidos de 31 a 60 dias	516	301
Vencidos de 61 a 90 dias	425	195
Vencidos de 91 a 120 dias	572	321
Vencidos acima de 121 dias	7.013	4.268
Provisão para perdas de crédito esperada (a)	(24.743)	(16.673)
	31.084	17.869

(a) A provisão para perdas de crédito esperada foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas da carteira de recebíveis.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo 31/12/2021	Valor justo 31/12/2020
Corresponde a 80,10% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Internacional Shopping Guarulhos, localizado na Rodovia Presidente Dutra s/n saída km 225 - Guarulhos Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 65.411 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos. O empreendimento foi construído em um terreno de 115.299,84m² com a área construída de 120.865,15 m², possuindo uma área bruta locável de 76.352,77 m².	1.600.745	1.633.124
Corresponde a 100% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Morumbi Town, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, 5.930, Vila Andrada - São Paulo, objeto da matrícula nº 249.715, do 11º Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 22.840 m² com a área construída de 92.913,33 m², possuindo uma área bruta locável de 32.965,79 m².	316.590	-
Corresponde a 97,90% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Prado Boulevard, localizado na Avenida Washington Luis, 2.480 - Campinas Estado de São Paulo, objeto da matrícula originária nº 150.004, do 3º Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 15.915,47 m² com a área construída de 20.010,55 m², possuindo uma área bruta locável de 9.994,63 m².	52.474	-
Corresponde a 100% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Light, localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, 23 - São Paulo - Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 79.445, do 5º Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 4,547,01 m² com a área construída de 37.336,77 m², possuindo uma área bruta locável de 18.527,14 m².	267.688	-
	2.237.497	1.633.124

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 7 de maio de 2021 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a aquisição, pelo Fundo, dos seguintes imóveis e propriedade de partes ligadas ao cotista único e ao consultor especializado do Fundo: (i) o imóvel localizado na Avenida Giovanni Gronchi ou Avenida Presidente Giovanni Gronchi, nº 5.930 - Shopping Morumbi Town, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I; (ii) o imóvel situado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nºs 23, 47, 51 e 57 - Shopping Light, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Light; (iii) o empreendimento imobiliário localizado na Avenida Washington Luis, nº 2.480 - Shopping Prado Boulevard, de propriedade da Ganaz Empreendimentos Imobiliários; e a (II) a autorização para que o Fundo celebre os documentos relacionados à operação estruturada de securitização dos recebíveis decorrentes da compra e venda dos Imóveis (securitização).

Os imóveis foram adquiridos pelos seguintes valores: (i) Empreendimento Shopping Morumbi Town, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town, no valor de R\$ 306.447; (ii) Empreendimento Shopping Light, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Light, no valor de R\$ 287.361; e (iii) Empreendimento Shopping Prado Boulevard, de propriedade da Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda no valor de R\$ 56.192.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 03 setembro de 2021 foi aprovada a aquisição pelo Fundo, de imóvel localizado em Guarulhos/São Paulo, pelo valor de R\$ 18.000. Este imóvel faz parte do Internacional Shopping Guarulhos.

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.608.965
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	11.334
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	12.825
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.633.124
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	650.000
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	20.570
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(84.707)
Aquisição de imóveis para futura construção	18.510
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.237.497

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2021				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping Guarulhos	(a)	0,44%	10 anos	10,58%	7,00%
Shopping Morumbi Town	(a)	1,53%	10 anos	11,08%	7,50%
Shopping Prado	(a)	5,46%	10 anos	13,58%	9,50%
Shopping Light	(a)	11,79%	10 anos	12,08%	8,00%

Empreendimento	31/12/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping Guarulhos	(a)	1,34%	10 anos	10,33%	6,50% a.a

O valor justo correspondente as propriedades para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de novembro de 2021 e 2020, e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2022 e 2021. O valor justo correspondente aos imóveis estão suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo dos imóveis por comparativo direto, dado que se tratam de imóveis de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. Os NOI's divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Cushman & Wakefield (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8 Obrigações por captações de recursos

	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações por captação de recursos	721.226	-
	721.226	-

No âmbito da aquisição dos imóveis Shopping Morumbi Town, Shopping Light e Shopping Prado Boulevard (“Shoppings”), o Fundo cedeu em maio de 2021 os recebíveis destes shoppings para a True Securitizadora S.A., com o propósito de servir de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 340ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. O montante de R\$ 650.000 relativo a aquisição, e está sendo atualizado por IPCA + 5,8926% ao ano. A amortização de principal e o pagamento de juros e atualização monetária ocorrerão a partir de maio de 2023 até maio de 2037. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo incorreu em R\$ 72.468 relativo a despesas de juros e atualização monetária.

9. Receita com locações

	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de aluguéis	69.162	54.176
Receitas de estacionamento	17.533	9.304
Receita de cessão de direito de uso - CDU	333	539
Receitas de merchandising	4.514	1.548
Receitas de quiosques	14.501	9.022
	106.043	74.589

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, cessão de direito de uso - CDU, merchandising e quiosques, dos empreendimentos mencionados na nota explicativa 7. As unidades de locações dos shopping centers são as lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração - Fundo	1.369	1.130
	1.369	1.130

Pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo paga uma taxa de administração equivalente a: (1) até o mês imediatamente anterior à liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do Fundo, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: 0,07% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela Administrado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGPM”), a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a Administradora; e (2) a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do Fundo, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: a soma dos seguintes montantes: (a) o equivalente a 0,9% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 IFIX, sobre 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 remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; (b) o equivalente a 0,2% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; (c) e caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a 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. O resultado auferido num determinado período pode, a critério da Administradora, por recomendação do Consultor Especializado, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no último dia útil dos meses de fevereiro e agosto. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor, do Consultor Especializado e da Administradora, em comum acordo, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2021	31/12/2020
Rendimentos		
Prejuízo (Lucro líquido) do exercício	(74.288)	67.664
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	84.707	(12.825)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	8.070	14.585
Ajuste a valor justo com cotas de fundos imobiliários	11.861	-
Valores a receber (i)	(66.489)	-
Despesas com correção e atualização monetária	72.468	-
Despesas de passivos contingentes	-	(254)
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(49)	33
Allowance	160	107
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	36.440	69.310
Rendimentos apropriados	36.440	69.310
Rendimentos (a distribuir)	(64.012)	(63.850)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	63.850	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	36.278	15.000
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,71	0,01
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,01%	100,01%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

(i) Devido ao aumento nos índices de inadimplência ocorridos durante os anos de 2020 e 2021, gerados pelos efeitos da pandemia da Covid-19 nas operações dos shopping centers, o Fundo passou a incluir a movimentação do contas a receber e outros ativos, quando aplicável, na apuração dos rendimentos a distribuir.

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2021		31/12/2020	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	21.173.640	1.538.905	1.089.450.000	1.089.450
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	(85.034)	-	(63.658)
Cotas de investimentos integralizadas	21.173.640	1.453.871	1.089.450.000	1.025.792
Valor por cota (valor expresso em reais)		68,66		0,94
Valor por cota (valor expresso em reais, considerando grupamento de cotas)		68,66		48,45

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 438.455 com valor unitário de R\$ 1,49 totalizando 293.895.100 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1o de fevereiro de 2021.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 3.000 com valor unitário de R\$ 1,52 totalizando 1.973.684 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de julho de 2021 e encerrada em 19 de agosto de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de agosto de 2021 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a o grupamento da totalidade das cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 10 de agosto de 2021, na proporção de 65,682630528 cotas para cada 1 (uma) nova cota, de forma que, após o efetivo grupamento, cada 65,682630528 cotas existentes passaram a ser representadas por 1 cota; (ii) o cancelamento das frações de cotas que restarem após o grupamento, com a consequentemente restituição de recursos, em moeda corrente nacional, a tais cotistas, na proporção de fração de cotas por eles detidas. O grupamento e o cancelamento das frações de cotas produzirão efeitos a partir de 10 de agosto de 2021; e (iii) a adoção, pela Administradora, das providências necessárias para a implementação das deliberações descritas acima.

Ainda que o grupamento passe a fazer efeito nas distribuições do fundo à partir de 10 de agosto de 2021, contabilmente, em observância do requerido no parágrafo 64 do CPC 41 - Resultado por ação apresentamos o efeito retrospectivo na valorização das cotas comparativo ao originalmente apresentado.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 03 de setembro de 2021 foi aprovada a a retificação da Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 20 de agosto de 2021, com o objetivo de inserir corretamente a informação da quantidade de cotas e preço unitário de emissão da oferta restrita aprovada, que é 82.542,302930 cotas do Fundo, ao preço unitário de R\$ 96,92.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 8.000 com valor unitário de R\$ 96,92 totalizando 82.542 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de agosto de 2021 e encerrada em 28 de setembro de 2021.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo amortizou cotas no montante de R\$ 21.376 (2020 - R\$0).

12.4 Gastos colocação de cotas

	31/12/2021	31/12/2020
Gastos com colocação de cotas	340	-
	340	-

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$340 (2020 - R\$0), registrada em conta redutora do

12.5 Reserva de contingência

Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, pode ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, por meio da retenção, de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo (Lucro líquido) do exercício	(74.288)	67.664
Patrimônio líquido inicial	1.625.884	1.627.530
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	449.455	-
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(21.376)	-
Gastos com colocação de cotas	(340)	-
Total das adições/deduções	427.739	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-3,62%	4,16%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	231	0,01%	127	0,01%
Despesas de tributos municipais e federais	-	-	3	0,00%
Despesas de comissões	768	0,04%	377	0,02%
Despesas de condomínio	4.530	0,22%	695	0,04%
Despesas de fundos de promoção	146	0,01%	-	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	2.922	0,15%	2.081	0,13%
Outras despesas de propriedades para investimento	2	0,00%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	71	0,00%	77	0,00%
Despesa de consultoria	286	0,01%	46	0,00%
Despesa da avaliação	141	0,01%	50	0,00%
Despesa legais	704	0,03%	621	0,04%
Despesas de auditoria	87	0,00%	77	0,00%
Despesas Cetip	147	0,01%	132	0,01%
Taxa de administração - Fundo	1.369	0,07%	1.130	0,07%
Taxa de fiscalização da CVM	68	0,00%	68	0,00%
Despesas de passivos contingentes	(21)	0,00%	(254)	-0,02%
Outras despesas operacionais	100	0,00%	16	0,00%
	11.551	0,56%	5.246	0,30%
	2.014.527		1.614.365	

Patrimônio líquido médio do exercício

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

16. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda de alguns desses processos foi avaliada como provável. Em 31 de dezembro de 2021, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R\$ 231 (2020 - R\$ 250). O Fundo não possui processos avaliados como possível nos exercícios de 2021 e 2020.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nsº 5, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2021			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	40.643	-	40.643
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	-	422.874	-	422.874
Propriedades para investimento	-	-	2.237.497	2.237.497
Total do ativo	-	463.517	2.237.497	2.701.014
	31/12/2020			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	19.850	-	19.850
Propriedades para investimento	-	-	1.633.124	1.633.124
Total do ativo	-	19.850	1.633.124	1.652.974

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas, cotas de fundos imobiliários e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado International Shopping Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 15.447.108/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

20. Outras informações

20.1 O saldo de outros valores a receber monta R\$ 2.284 (2020 - R\$ 18.587) e refere-se principalmente a repasses da securitizadoras no montante de R\$ 2.008 (2020 - R\$0).

20.2 O saldo de provisões e contas a pagar no montante R\$ 17.340 (2020 - R\$ 157) esta composto por:

	31/12/2021	31/12/2020
Repasses a efetuar (*)	5.436	-
Taxa de administração	118	93
Valores a pagar obras - Shopping Light	870	-
Outras	255	64
	6.679	157

(*) Por conta da aquisição dos Shoppings, conforme nota explicativa 8, este montante refere-se substancialmente a valores de aluguel recebidos dos shoppings dentro do mês corrente, os quais serão conciliados e repassados aos proprietários anteriores do shopping.

20.3 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.4 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio

20.5 Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 1º de fevereiro de 2021 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a alteração da denominação do Fundo para Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a contratação da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda como administradora de carteira; (iii) a contratação da Gazit Brasil Asset Management Ltda para atuar como consultor especializado do Fundo e como Gestor de carteira de valores mobiliários do Fundo, uma vez que tenha obtido autorização da CVM para atuar como Administrador de carteiras de valores mobiliários.

20.6 Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de abril de 2021 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) aprovação da alteração do item "b" do Artigo 12 do Regulamento, (ii) aprovação da alteração do Parágrafo 1º do Artigo 14 do Regulamento, (iii) inclusão de um novo Parágrafo Quarto no Artigo 29 do Regulamento, e a consequente renumeração do antigo Parágrafo Quarto, que passará a ser o Parágrafo Quinto, (iv) consolidação do Regulamento para refletir as referidas alterações, nos termos do Anexo A à presente ata, e (v) autorização à Administradora para praticar todos os atos necessários à conclusão e formalização das deliberações tomadas nesta Assembleia Geral.

20.7 Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 setembro de 2021 foi aprovada a alteração do parágrafo primeiro do artigo 14, do Regulamento do Fundo.

20.8 O rápido avanço e desenvolvimento do COVID-19 impactou as atividades econômicas globais de forma adversa. A Administradora monitora os acontecimentos recentes e avalia que ainda existe um alto grau de volatilidade e incerteza em relação ao cenário macroeconômico que pode trazer impactos futuros para as operações do Fundo. Estes impactos podem alterar negativamente a performance do Fundo, bem como a precificação de suas cotas e sua distribuição de resultado.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *