

Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 15.447.108/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 243IL-024-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 (PAA)

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e tem como objetivo o investimento mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em imóveis, os quais são avaliados pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo desses investimentos montava R\$ 2.397.831 mil, o equivalente a 114,46% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimentos. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** análise e recálculo do contrato para receitas de aluguel; **(v)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Obrigações por cessão de créditos imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Obrigações por cessão de crédito)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo cedeu à True Securitizadora S.A. créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de parte dos imóveis que compõe a sua carteira. Em 31 de dezembro de 2023, as obrigações pelos créditos imobiliários cedidos montavam R\$ 744.574 mil, o equivalente a 35,54% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração, existência e realização desse passivo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das obrigações por cessão de créditos imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11, “Política de Distribuição de Resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 20.869 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o Art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada 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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 29 de março de 2023, sem ressalvas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a 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.

Responsabilidade 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 pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- 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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de março de 2024

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



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

Gazit Malls 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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras com lastro - NTNB	5.1	49.543	2,36%	34.206	1,87%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	5.2	351.512	16,78%	365.827	19,98%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	32.737	1,56%	31.672	1,73%
Estacionamento a receber	6.1	2.805	0,13%	15.890	0,87%
Merchandising	6.1	4.335	0,21%	3.972	0,22%
Estrutura técnica a receber	6.1	583	0,03%	611	0,03%
Quiosque a receber	6.1	4.390	0,21%	4.387	0,24%
Taxa de transferência a receber	6.1	390	0,02%	222	0,01%
Provisão para perdas de crédito esperada	6.1	(19.125)	-0,91%	(20.131)	-1,10%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário		2.000	0,10%	-	0,00%
Outros valores a receber	20.4	21.135	1,01%	14.286	0,78%
Outros créditos	20.1	10.704	0,51%	12.435	0,68%
		461.009	0	463.377	25,31%
Não Circulante					
Depósitos judiciais	20.3	2.136	0,10%	1.108	0,06%
		2.136	0,10%	1.108	0,06%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		1.830.593	87,38%	1.834.556	100,19%
Obras em andamento		82.914	3,96%	58.167	3,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo		484.324	23,12%	323.945	17,69%
	7	2.397.831	114,46%	2.216.668	121,06%
Total do ativo		2.860.976	136,56%	2.681.153	146,43%
Passivo					
	Nota	31/12/2023	%PL	31/12/2022	%PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	13.815	0,66%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar	20.2	4.150	0,20%	8.197	0,45%
Valores a repassar		3.313	0,16%	33.595	1,83%
Antecipação de clientes		-	0,00%	87	0,00%
Obrigações por captação de recursos	8	44.390	2,12%	29.311	1,60%
		65.668	3,13%	71.190	3,89%
Não Circulante					
Obrigações por captação de recursos	8	700.184	33,42%	778.486	42,52%
Demandas judiciais	16	162	0,01%	474	0,03%
		700.346	33,43%	778.960	42,54%
Total do passivo		766.014	36,56%	850.150	46,43%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	1.595.905	76,18%	1.538.905	84,05%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(355)	-0,02%	(340)	-0,02%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	12.3	(85.034)	-4,06%	(85.034)	-4,64%
Lucros acumulados		584.446	27,90%	377.472	20,62%
Total do patrimônio líquido		2.094.962	100,00%	1.831.003	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.860.976	136,56%	2.681.153	146,43%

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

Gazit Malls 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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto prejuízo e valor patrimonial por cota

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	97.765	93.535
Receitas de estacionamento	9	26.380	20.671
Receita de cessão de direito de uso - CDU	9	517	222
Receitas de merchandising	9	5.553	6.121
Receitas de quiosques	9	18.467	19.196
Receitas de taxa de transferência		505	194
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		2.172	547
Resultado de allowance		851	4.234
Constituição (reversão) de provisão para perdas de crédito esperada	6.1	(1.231)	(1.881)
Perdas com créditos incobráveis		167	3.119
		151.146	145.958
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	160.379	(93.581)
		160.379	(93.581)
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	(86.049)	(86.777)
		(86.049)	(86.777)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	14	(895)	(518)
Despesas de tributos municipais e federais	14	(409)	(201)
Despesas de comissões	14	(1.058)	(1.730)
Despesas de condomínio	14	(9.894)	(9.579)
Despesas de fundo de promoção	14	(300)	(455)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	-	(6)
Taxa de administração - Imóvel	14	(4.248)	(3.950)
Outras despesas de propriedades para investimento	14	(119)	(52)
		(16.923)	(16.491)
Resultado líquido de propriedades para investimento		208.553	(50.891)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII's)	5.2	37.330	5.000
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII's)	5.2	(18.315)	(58.047)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		19.015	(53.047)
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		8.201	5.865
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.054)	(1.188)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		413	59
		6.560	4.736
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(3.686)	(1.146)
Despesa de avaliação	14	(162)	(317)
Despesa legais	14	(1.341)	(938)
Despesas de auditoria	14	(50)	(48)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(30)	(41)
Despesas Cetip	14	(175)	(162)
Despesas de serviços gráficos	14	-	(24)
Taxa Bovespa		(12)	(11)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(1.283)	(1.333)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(57)	(57)
Reversão/(Despesas) de passivos contingentes	14	128	(363)
Outras receitas/(despesas) operacionais	14	383	(259)
		(6.285)	(4.699)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		227.843	(103.901)
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	21.841.231	21.173.640
Prejuízo por cota integralizada		10,43	(4,91)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		95,92	86,48

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

Gazit Malls 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 2023 e 2022**

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 2021		1.538.905	(340)	(85.034)	489.364	1.942.895
Prejuízo do exercício		-	-	-	(103.901)	(103.901)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(7.991)	(7.991)
Em 31 de dezembro de 2022		1.538.905	(340)	(85.034)	377.472	1.831.003
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	57.000	-	-	-	57.000
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(15)	-	-	(15)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	227.843	227.843
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(20.869)	(20.869)
Em 31 de dezembro de 2023		1.595.905	(355)	(85.034)	584.446	2.094.962

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

Gazit Malls 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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	227.843	(103.901)
Ajustes do resultado do exercício		
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	(160.379)	93.581
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIs)	18.315	58.047
Provisão para perdas de crédito esperada	1.231	(4.612)
Despesas de passivos contingentes	(128)	363
Juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	86.049	86.777
Resultado do exercício líquido dos ajustes	172.931	130.255
Variações no ativos e passivos		
Aluguéis/estacionamento/merchandising	11.514	(927)
Valores a receber	(35.400)	9.802
Outras contas a pagar	(6.468)	1.192
Antecipação de clientes	(87)	(4)
Depósitos judiciais	(1.028)	(1.000)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(31.469)	9.063
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(4.000)	(1.000)
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	(2.000)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(20.784)	(39.239)
Aquisição de imóveis para renda	-	(33.513)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(26.784)	(73.752)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	57.000	-
Gastos com colocação de cotas	(15)	-
Obrigações por captação de recursos - principal	(90.443)	-
Obrigações por captação de recursos - juros	(58.829)	-
Rendimentos distribuídos	(7.054)	(72.003)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(99.341)	(72.003)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	15.337	(6.437)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	34.206	40.643
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	49.543	34.206

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

Gazit Malls 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 de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de abril de 2012, destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, 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 são negociadas na B3, entretanto, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve negociação de cota.

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 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de março de 2024.

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 perdas de crédito esperada, 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

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 de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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 3.4, 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.

3.10 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.

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.

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 ou 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 na gestão 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

(a) Operações Compromissadas com lastro em NTN

31/12/2023	31/12/2022
49.543	34.206
49.543	34.206

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo com lastro em Notas do Tesouro Nacional (NTNB) com recompra em 02/01/2024 e 02/01/2023.

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs

31/12/2023	31/12/2022
351.512	365.827
351.512	365.827

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, divulgado pelo administrador do referido fundo.

Gazit Malls 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 de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

31/12/2023						
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%	269.901.927	1,30	351.512
						351.512

31/12/2022						
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	1,38	365.827
						365.827

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

Movimentação do exercício**Saldo em 31 de dezembro de 2021**

Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2023

422.874
1.000
(58.047)
365.827
4.000
(18.315)
351.512

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	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	26.094	37.135
Vencidos de 1 a 30 dias	657	559
Vencidos de 31 a 60 dias	505	548
Vencidos de 61 a 90 dias	238	427
Vencidos de 91 a 120 dias	307	474
Vencidos acima de 121 dias	17.439	17.611
Provisão para perdas de crédito esperada (a)	(19.125)	(20.131)
	26.115	36.623

(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.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	20.131	24.743
Constituição da provisão	-	-
Reversão da provisão	(1.006)	(4.612)
Saldo ao final do exercício	19.125	20.131

7. Propriedades para investimento**7.1 Descrição dos empreendimentos**

	Valor justo 31/12/2023	Valor justo 31/12/2022
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.	1.694.986	1.557.743
Corresponde a 100% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Morumbi Town, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, 5.930, Vila Andrade - 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.	374.723	344.231
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.	64.417	59.505
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.	263.705	255.189
	2.397.831	2.216.668

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.237.497
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	33.513
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	39.239
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(93.581)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.216.668
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	20.784
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	160.379
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.397.831

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2023			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping Guarulhos	1,00%	10 anos	10,75%	7,25%
Shopping Morumbi Town	5,20%	10 anos	11,25%	7,75%
Shopping Prado	2,50%	10 anos	14,00%	9,75%
Shopping Light	9,70%	10 anos	12,25%	8,25%

Empreendimento	31/12/2022			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping Guarulhos	0,81%	10 anos	11,03%	7,50%
Shopping Morumbi Town	4,32%	10 anos	11,53%	8,00%
Shopping Prado	6,84%	10 anos	14,28%	10,00%
Shopping Light	9,77%	10 anos	12,53%	8,50%

O valor justo correspondente as propriedades para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de novembro de 2023 e 2022, e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2024 e 2023. O valor justo correspondente aos imóveis está 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 alugueis 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

	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações por captação de recursos	744.574	807.797
	744.574	807.797

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 está sendo atualizado por IPCA + 5,89% 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 2023 o Fundo incorreu em R\$86.050 (2022 - R\$ 86.777) relativo a despesas de juros e atualização monetária.

Saldo em 31 de dezembro de 2021	721.226
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	86.777
Pagamento de obrigações de captação de recursos	(206)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	807.797
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	86.049
Obrigações por captação de recursos - principal	(90.443)
Obrigações por captação de recursos - juros	(58.829)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	744.574

9. Receita com locações

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de alugueis	97.765	93.535
Receitas de estacionamento	26.380	20.671
Receita de cessão de direito de uso - CDU	517	222
Receitas de merchandising	5.553	6.121
Receitas de quiosques	18.467	19.196
	148.682	139.745

Compreendem alugueis 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 alugueis 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

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração - Fundo	1.283	1.333
	1.283	1.333

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 160: 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 160: a soma dos seguintes montantes: (a) o equivalente a 0,75% 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.

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos		
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	227.843	(103.901)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(160.379)	93.581
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FILs)	18.315	58.047
Inadimplência com rendas	(14.225)	28.663
Valores a receber	(2.237)	(6.493)
Constituição (reversão) de provisão para perdas de crédito esperada	1.231	1.881
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	27.220	86.777
Despesas/receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(11)	46
Benfeitorias	(79.585)	-
Demandas judiciais	(311)	243
Allowance	(13.732)	2.711
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	4.129	161.555
Retenção de rendimentos (i)	16.740	(153.564)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	16.740	(153.564)
Rendimentos apropriados	20.869	7.991
Rendimentos (a distribuir)	(13.815)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	64.012
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7.054	72.003
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,32	3,40
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	505,44%	4,96%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(16.740)	153.564

(i) Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de março de 2023 foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2022, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2022. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério do Gestor, aplicados em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2023	31/12/2022
	Quantidade	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	21.841.231	21.173.640
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	21.841.231	21.173.640
Valor por cota (valor expresso em reais)	69,18	68,66
Valor por cota (valor expresso em reais, considerando grupamento de cotas)	69,18	66,57

12.2 Emissão de novas cotas

A Administradora, mediante recomendação do Consultor Especializado, pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, independentemente da classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 7.000.000.000,00 (sete bilhões de reais) ("Capital Máximo Autorizado")

Sem prejuízo do disposto acima, por proposta apresentada pela Administradora, após recomendação do Consultor Especializado, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da emissão anterior, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 24 de outubro de 2023 foi aprovada a emissão de, por aprovar nova emissão de cotas do Fundo, composta por 453.331 cotas, no montante total de até R\$ 39.000, sendo o preço unitário de emissão da cota do Fundo o correspondente ao valor de R\$ 86,03, fixado com base no valor patrimonial das cotas em 23 de outubro de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, a serem integralizadas à vista e destinadas a fazer frente com despesas operacionais, CAPEX e pagamentos de dívidas (CRI), nos termos do respectivo boletim de subscrição, as quais não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 4 de outubro de 2023 foi aprovada: (i) a nova emissão de cotas do Fundo, composta por 35.710 cotas, no montante total de até R\$ 3.000, sendo o preço unitário de emissão da cota do Fundo o correspondente ao valor de R\$ 84,01, fixado com base no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, a serem integralizadas à vista, nos termos do respectivo boletim de subscrição, as quais não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que o Fundo se enquadra nos requisitos do referido dispositivo; e (ii) a autorização para o Administrador a, a qualquer tempo e ao seu exclusivo critério, realizar a distribuição de rendimentos anteriormente retidos, conforme deliberado pelos Cotistas em Assembleias Gerais anteriores, conforme previsto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de setembro de 2023 foi aprovada a nova emissão de Cotas do Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 15.000, sendo o preço unitário de emissão da cota do Fundo o correspondente ao valor de R\$ 84,01, fixado inicialmente com base no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, a serem integralizadas à vista, nos termos do respectivo boletim de subscrição. As cotas objeto da Nova oferta não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que o Fundo se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

12.3 Amortização de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	85.034	85.034
	85.034	85.034

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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos colocação de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos com colocação de cotas	355	340
	355	340

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 15 (2022 - R\$ 0), registrado em conta redutora do patrimônio.

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 2023 e 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	227.843	(103.901)
Patrimônio líquido inicial	1.831.003	1.942.895
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	57.000	-
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	(21.376)
Gastos com colocação de cotas	(15)	(340)
Total das adições/deduções	56.985	(21.716)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	12,07%	-5,41%

(*) 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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	895	0,05%	518	0,03%
Despesas de reparo e manutenção de imóveis	-	0,00%	6	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	409	0,02%	201	0,01%
Despesas de comissões	1.058	0,06%	1.730	0,09%
Despesas de condomínio	9.894	0,54%	9.579	0,50%
Despesas de fundos de promoção	300	0,02%	455	0,02%
Taxa de administração - Imóvel	4.248	0,23%	3.950	0,21%
Outras despesas de propriedades para investimento	119	0,01%	52	0,00%
Despesa de consultoria	3.686	0,20%	1.146	0,06%
Despesa da avaliação	162	0,01%	317	0,02%
Despesa legais	1.341	0,07%	938	0,05%
Despesas de auditoria	50	0,00%	48	0,00%
Emolumentos cartoriais	30	0,00%	41	0,00%
Despesas Cetip	175	0,01%	162	0,01%
Taxa de administração - Fundo	1.283	0,07%	1.333	0,07%
Taxa de fiscalização da CVM	57	0,00%	57	0,00%
Taxa bovespa	12	0,00%	11	0,00%
Depesas de serviços gráficos	-	0,00%	24	0,00%
Despesas (Receitas) de passivos contingentes	(128)	-0,01%	363	0,02%
Outras despesas operacionais	(383)	-0,02%	259	0,01%
	23.208	1,26%	21.190	1,10%
	1.839.584		1.897.517	

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 2023, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R\$ 162 (2022 - R\$ 474). O Fundo não possui processos avaliados como possível nos exercícios de 2023 e 2022.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nº 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 representem 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:

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	49.543	-	49.543
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	-	351.512	-	351.512
Propriedades para investimento	-	-	2.397.831	2.397.831
Total do ativo	-	401.055	2.397.831	2.798.886

Gazit Malls 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 de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	34.206	-	34.206
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	-	365.827	-	365.827
Propriedades para investimento	-	-	2.216.668	2.216.668
Total do ativo	-	400.033	2.216.668	2.616.701

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), 5.2 (aplicações de caráter imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de outros créditos compõe o montante de R\$10.704 (2022 – R\$ 12.435), e está representado principalmente por "allowance" os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.

20.2 O saldo de provisões e contas a pagar no montante R\$ 7.462 (2022 - R\$ 8.197) esta composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
Repasses a efetuar (*)	2.752	3.841
Taxa de administração	110	107
Allowance a pagar (**)	1.288	4.249
	4.150	8.197

(*) 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.

(**) Conforme nota explicativa 20.1, este montante refere-se substancialmente a valores de allowance registrado em sua totalidade conforme contratos firmados entre o shopping e os lojista na qual não foram liquidados dentro do exercício.

- 20.3** Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de depósitos judiciais no montante de R\$ 2.136 (2022 - R\$ 1.108) estão representados por depósitos caução relativos aos processos de despejo de lojistas.
- 20.4** Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de Outros Valores a Receber no montante de R\$ 21.135 (2022 - R\$ 14.286) estão representados substancialmente pelo saldo disponibilizado para a securitizadora da dívida do para o fundo de reservas R\$ 14.189 (2022 R\$ 502), e de valores de repasses a receber dos shoppings no valor de R\$ 6.945 (2022 R\$ 14.285).
- 20.5** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 20.6** 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 do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 20.7** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de dezembro de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a criação de nova classe de cotas do Fundo, passando as cotas do Fundo a se dividirem em duas classes, com iguais direitos políticos e direitos econômicos que se diferenciam, por determinado período, em razão da prioridade de distribuição de rendimentos; (ii) a conversão de 11.139.028 cotas do Fundo, de titularidade do cotista único, em cotas da "Classe B", na proporção de 1 para 1, e a renomeação das cotas remanescentes (não convertidas) para cotas "Classe A", de forma que o patrimônio do Fundo passe a estar dividido em 10.702.203 cotas da Classe A e 11.139.028 cotas da Classe B; (iii) em razão das alterações anteriores e de outras modificações pretendidas, a alteração dos Artigos (i) 1º, §1º; (ii) 8º, caput, §§ 2º, 3º e 4º, além da inclusão dos §§ 10º, 11º e 12º; (iii) 9º, caput, §3º e inclusão do §6º; (iv) 10, caput; (v) 11, caput; (vi) 12, do parágrafo único, subitem "a", "b", "c" e "d"; (vi) 14, caput, §§1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º, com a consequente remuneração dos respectivos parágrafos; (v i) 24, item 2, subitem "a"; (viii) 29, §§2º e 4º; (ix) 30, caput, §§ 2º, 3º e 4º; (x) 41, §§1º 2º e 3º; (x) 51, § 3º do Regulamento, bem como os Artigos (i) 24, "a"; e (ii) 26, §1º.
- 20.8** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de dezembro de 2023 foi aprovada a alteração do Art. 24, item "2", subitem "c", do regulamento do Fundo, bem como do Art. 24, item "c", constante do Anexo I ao Regulamento.
- 20.9** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

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

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 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

* * *