



GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 11.769.604/0001-13)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício em 31 de dezembro de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado do Exercício	8
Demonstração da Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração do Fluxo de Caixa	10
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e cotistas do

General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) 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.

Propriedades para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$1.765.394 mil, o equivalente à 146,30% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado. 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 tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise amostral dos contratos de aluguel e das matrículas para confirmação da propriedade do Fundo; (iii) revisão dos laudos, pelos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, que realizaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (vi) análise do contrato e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no período à título de receita de aluguel; (vii) analisamos os contratos de compra e venda de imóveis firmados no período; e (viii) teste de aderência entre as informações contábeis registradas e as informações divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do ativo a valor justo e resultado obtido neste reconhecimento, no período findo em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por aquisição de imóveis

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía saldo de obrigações pela aquisição de imóveis, composto pelo parcelamento da compra das propriedades junto ao vendedor e pelo financiamento por meio de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), representados, respectivamente, pelos valores de R\$ 70.204 mil e R\$ 546.801 mil, no montante consolidado de R\$ 617.005 mil, o equivalente à 51,14% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, devido a relevância do saldo, consideramos a existência e a avaliação dos passivos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise dos contratos de compra e venda de propriedades; (iii) exame da liquidação financeira dos valores pagos à título de aquisição de imóveis; (iv) análise do termo de securitização do Certificado de Recebíveis Imobiliários; (v) recálculo do valor de curva dos Certificados de Recebíveis Imobiliários; (vi) avaliação da efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis; e (v) teste da aderência nas informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do passivo e resultado obtido neste reconhecimento, no período findo em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfases

Eventos subsequentes

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 22, em assembleia geral de cotistas realizada em 27 de fevereiro de 2026, foi aprovada a transferência de administrador do General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, assim transferindo da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a Planner Corretora de Valores S.A. a partir do fechamento no dia 09 de março de 2026. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Investigação da Receita Federal e outros Órgãos Reguladores

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº22 às demonstrações financeiras. Conforme descrito na referida nota, a Receita Federal do Brasil e outros Órgãos Reguladores deflagraram, em 28 de agosto de 2025, a “Operação Carbono Oculto”, com o objetivo de investigar suposto esquema de fraudes e lavagem de dinheiro no setor de combustíveis. No contexto dessa operação, entidades e fundos de investimento administrados por instituições participantes do mercado financeiro foram mencionados nas investigações, incluindo a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora do Fundo. Até a presente data, não há informações de que o Fundo ou seus ativos estejam diretamente relacionados aos fatos investigados, tampouco de que a administradora figure como alvo direto da referida operação. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 Investimentos 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 Administração 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- 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 Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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, 16 de abril de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Kurt De Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP260164/O-4

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

BALANÇO PATRIMONIAL					
Valores em Milhares de Reais					
ATIVO	Nota Explicativa	31/12/25	%PL	31/12/24	%PL
CIRCULANTE		59.387	4,93	52.329	4,22
Disponibilidades		1.174	0,10	1.269	0,10
Bancos conta movimento	4	1.174	0,10	1.269	0,10
Títulos e valores mobiliários		18.064	1,50	16.281	1,310
Fundos de investimento	4	18.064	1,50	16.281	1,31
Outros valores a receber		40.149	3,33	34.774	2,81
Aluguel a receber	5	40.131	3,33	34.773	2,81
Despesas antecipadas		18	-	1	-
Devedores diversos		-	-	5	-
Subscrição de cotas		-	-	5	-
NÃO CIRCULANTE		1.765.394	146,30	1.854.330	149,74
INVESTIMENTO		1.765.394	146,30	1.854.330	149,74
Propriedades para investimento		1.765.394	146,30	1.854.330	149,74
Imóveis acabados	6	1.765.394	146,30	1.854.330	149,74
TOTAL DO ATIVO		1.824.781	151,23	1.906.659	153,96
PASSIVO					
CIRCULANTE		71.353	5,91	65.917	5,32
Encargos a Pagar		1.133	0,09	1.075	0,09
Taxa de administração	19	1.133	0,09	1.075	0,09
Outras obrigações		70.204	5,82	64.826	5,23
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7	70.204	5,82	64.826	5,23
Provisão para pagamentos a efetuar		16	-	16	-
Outras despesas administrativas		16	-	16	-
NÃO CIRCULANTE		546.801	45,32	602.349	48,64
Outras obrigações a longo prazo		546.801	45,32	602.349	48,64
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7	546.801	45,32	602.349	48,64
TOTAL DO PASSIVO		618.154	51,23	668.266	53,96
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.206.627	100,00	1.238.393	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.824.781	151,23	1.906.659	153,96

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		Valores em Milhares de Reais	
	Nota Explicativa	31/12/25	31/12/24
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5	138.600	124.449
Ajuste ao valor justo da propriedade de investimento	6	(97.983)	(62.950)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		40.617	61.499
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Atualização de juros - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7	(59.041)	(65.233)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(59.041)	(65.233)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(18.424)	(3.734)
Outros Ativos Financeiros			
Renda de aplicações financeiras		1.492	1.135
Despesas		(14.834)	(13.457)
Despesas com taxa de administradora	12	(12.638)	(12.033)
Despesas com auditoria e custódia	12	(84)	(80)
Despesas de serviços técnicos	12	(1.582)	(747)
Despesas tributárias	12	(185)	(197)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	12	(293)	(316)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(52)	(83)
Outras despesas administrativas	12	-	(1)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		(31.766)	(16.056)

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Valores em Milhares de Reais		
	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	750.511	338.902	1.089.413
Integralização de cotas no exercício	165.163	-	165.163
Custo sobre emissão de cotas	(127)	-	(127)
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(16.056)	(16.056)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	915.547	322.846	1.238.393
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(31.766)	(31.766)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	915.547	291.080	1.206.627

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

	Valores em Milhares de Reais	
	31/12/25	31/12/24
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro (Prejuízo) do exercício	(31.766)	(16.056)
Ajustes ao lucro do exercício	113.072	86.285
Despesa de juros e de amortização - CRI	15.089	23.335
Ajuste ao valor justo - imóveis	97.983	62.950
Total	81.306	70.229
Variações em Ativos e Passivos	(5.317)	(7.104)
Redução (Aumento) em Alugueis a Receber	(5.358)	(7.443)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(17)	141
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	58	197
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	-	1
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	75.989	63.125
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	5	165.157
Provisões a liquidar Incorporação	-	(127)
Amortização de CRI e Manutenção de imóveis	(74.306)	(231.895)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(74.301)	(66.865)
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.688	(3.740)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	17.550	21.290
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	19.238	17.550

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

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

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis, e pela Resolução CVM no 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada.

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo, em 16 de abril de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Dentre as principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

Resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa são contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado. Parte desses instrumentos é mantida com a finalidade de gestão de liquidez do Fundo, representando aplicações temporárias de recursos até sua alocação definitiva, permanecendo classificados contabilmente como títulos e valores mobiliários.

Cotas de fundos de investimento

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

Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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”).

Provisão para perda do valor recuperável

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

Propriedades para investimento

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

Certificados de recebíveis imobiliários

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

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC nº 25 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme segue:

- Contingências ativas: não são reconhecidas nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos; e
- Contingências passivas: são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, quando relevantes, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação.

4. Disponibilidades e Títulos e valores mobiliários

Contas de livre movimentação

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui saldo de depósitos em bancos (R\$ 1 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui R\$ 314 (R\$ 343 em 2024) de aplicações em cotas de fundos de investimento, além das aplicações realizadas na Conta Vinculada, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 31/12/2025
MAM ZC - FIRF	Sem vencimento	9.236	15
Itaú Soberano	Sem vencimento	3.672	299
Total			314

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 31/12/2024
MAM ZC - FIRF	Sem vencimento	194.044	283
Itaú Soberano	Sem vencimento	846	60
Total			343

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

Conta vinculada

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui R\$ 1.174 (R\$ 1.268 em 2024) de saldo em uma conta vinculada ao pagamento das parcelas de juros e amortização dos CRIs (“Conta Vinculada”).

Adicionalmente, o Fundo possui R\$ 17.750 (R\$ 15.938 em 2024) de aplicações em cotas de fundo de investimento vinculado à Conta Vinculada.

A Conta Vinculada não pode ser livremente movimentada pelo Fundo (ver Nota 7).

5. Aluguéis a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	34.773	27.330
Provisão a receber – aluguel	138.600	124.449
(-) Recebimento aluguel	(133.242)	(117.006)
Total	40.131	34.773

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

Os aluguéis a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias e efeitos decorrentes

**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

da linearização da receita, calculados *pro rata* até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

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

Em 31 de dezembro de 2025, os aluguéis a receber, líquidos das respectivas despesas, pendentes de repasse pelos condomínios civis voluntários, é de R\$ 1.801 (R\$ 1.377 em 2024). Os aluguéis a receber dos locatários, pelos condomínios, na participação do Fundo nos condomínios, é de R\$ 48.756 (R\$ 43.111 em 2024). Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025, foi constituída uma provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 10.426 (R\$ 9.715 em 2024).

	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	26.351	23.655
Até 30 dias	1.527	2.070
De 31 a 60 dias	604	369
De 61 a 90 dias	489	326
De 91 a 180 dias	3.004	760
Acima de 180 dias	16.781	15.931
Total a receber dos locatários	48.756	43.111
PDD	(10.426)	(9.715)
Total a receber dos condomínios	1.801	1.377
Total	40.131	34.773

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos

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

Empreendimento	% Fundo
Parque Shopping Barueri: situado na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Rua Gen. Div. Pedro Rodrigues da Silva, possui 36.300 m ² de área bruta locável	89,60%
Shopping Bonsucesso: situado na cidade Guarulhos, estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, possui 27.852 m ² de área bruta locável	62,50%
Unimart Shopping Campinas: situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Av. John Boyd Dunlop, 350, possui 15.878 m ² de área bruta locável	95,00%
Parque Shopping Sulacap: situado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Marechal Fontenelle, 3545, possui 29.022 m ² de área bruta locável	94,00%
Outlet Premium São Paulo: situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, na Rodovia dos Bandeirantes, km 72, possui 24.882 m ² de área bruta locável	49,50%
Outlet Premium Rio de Janeiro: situado na cidade de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Washington Luís, km 109, possui 20.906 m ² de área bruta locável	50,00%
Outlet Premium Brasília: situado na cidade de Alexânia, estado de Goiás, na Rodovia BR 060, km 21, possui 17.360 m ² de área bruta locável	50,00%
Outlet Premium Salvador: situado na cidade de Camaçari, estado da Bahia, na Estrada do Coco, km 12,5, possui 15.913964 m ² de área bruta locável	51,00%
Outlet Premium Grande São Paulo: situado na cidade de Itaquaquecetuba, estado de São Paulo, na Estrada Municipal de São Bento possui 16.601 m ² de área bruta locável.	49,00%

Avaliação pelo valor justo

A avaliação a valor justo das propriedades para investimento foi baseada em laudos de avaliação produzidos pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda (“CBRE”), líder global no mercado de serviços imobiliários. Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de dez anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. O método de avaliação foi o fluxo de caixa projetado, com data base em 31 de dezembro de 2025. O valor justo total das propriedades para investimento é de R\$ 1.765.394 (R\$ 1.854.330 em 2024). As principais premissas e conclusões estão demonstradas abaixo:

**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

Empreendimento	Período de análise	Participação do Fundo	31/12/2025		31/12/2024	
			Valor Justo		Valor Justo	
			100%	% Fundo	100%	% Fundo
Parque Shopping Barueri	10 anos	89,60%	405.100	362.969	413.700	370.675
Shopping Bonsucesso	10 anos	62,50%	262.800	164.250	273.800	171.125
Unimart Shopping Campinas	10 anos	95,00%	97.500	92.625	115.200	109.440
Parque Shopping Sulacap	10 anos	94,00%	165.000	155.100	185.200	174.088
Outlet Premium São Paulo	10 anos	49,50%	783.500	387.832	824.900	408.326
Outlet Premium Rio	10 anos	50,00%	358.600	179.300	358.900	179.450
Outlet Premium Brasília	10 anos	50,00%	390.800	195.400	385.100	192.550
Outlet Premium Salvador	10 anos	51,00%	211.600	107.916	232.800	118.728
Outlet Premium Grande São Paulo	10 anos	49,00%	244.900	120.001	265.200	129.948
Valor Total			2.919.800	1.765.394	3.054.800	1.854.330

As taxas de desconto, em termos reais, aplicadas ao fluxo de caixa, variam entre 9,00% e 11,00% (8,75% e 10,75% em 2024). As taxas de capitalização, adotadas no décimo ano do fluxo, variam entre 8,00% e 10,00% (7,50% e 9,25% em 2024).

Movimentação das propriedades para investimento

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	1.854.330	1.743.295
Manutenção	9.047	5.603
Ajuste a valor justo	(97.983)	(62.950)
Aquisição Parque Shopping Barueri (Fração 41,60%)	-	160.000
ITBI sobre aquisição 41,60%	-	8.000
Cartório e averbação sobre aquisição 41,60%	-	382
Saldo Final	1.765.394	1.854.330

7. Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2025, as obrigações do Fundo, representadas pelos CRIs, é de R\$ 617.005 (R\$ 667.175 em 2024), sendo R\$ 70.204 (R\$ 64.826 em 2024) e R\$ 546.801 (R\$ 602.349 em 2024) classificados como de curto e longo prazo, respectivamente.

**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	667.175	701.751
Pagamentos	(109.211)	(99.809)
Atualização de juros – Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”)	59.041	65.233
Saldo Final	617.005	667.175

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) foram emitidos pela True Securitizadora S.A., que foi posteriormente adquirida pela Opea Securitizadora S.A. (“Opea”), atualmente responsável pela administração dos CRIs, com data de emissão em 22/07/2020, e apresentam as seguintes características principais: (i) vencimento em 19/07/2032; (ii) remuneração de 5% ao ano, acrescida da variação da inflação medida pelo IPCA/IBGE; e (iii) amortização e pagamento de juros mensais.”

Os recebíveis de aluguéis de alguns dos empreendimentos detidos pelo Fundo estão cedidos fiduciariamente para a Opea. A estrutura da cessão fiduciária dos recebíveis prevê que tais recebíveis sejam depositados, pelos condomínios, na Conta Vinculada (conforme definição acima), que é de titularidade do Fundo, mas que só pode ser movimentada pela Opea. Os recursos depositados nessa conta são no montante de R\$ 1.174 (R\$ 1.268 em 2024) e são usados pela Opea para pagar as parcelas de juros e amortização dos CRIs.

Adicionalmente, os CRIs têm como garantia a alienação fiduciária e o endosso dos seguros de alguns dos empreendimentos detidos pelo Fundo.

8. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 96.106.666 cotas (96.106.666 cotas em 2024), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 13,57 (R\$ 12,88 em 2024).

Negociação das cotas em mercado secundário

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código GSF111, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 11,00 (R\$ 7,58 em 30 de dezembro de 2024).

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações, caso aplicável. As cotas são negociadas no mercado de bolsa, administrado pela B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não emitiu novas cotas (o Fundo emitiu 20.908.530 cotas, no montante de R\$ 165.163 em 2024).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
		Mês	Acumulada
31/12/24	12,89		
31/01/25	12,92	0,31%	0,31%
28/02/25	12,93	0,03%	0,33%
31/03/25	12,93	0,04%	0,37%
30/04/25	12,96	0,23%	0,61%
30/05/25	13,01	0,36%	0,97%
30/06/25	13,06	0,42%	1,39%
31/07/25	13,11	0,36%	1,76%
29/08/25	13,18	0,51%	2,28%
30/09/25	13,23	0,39%	2,67%
31/10/25	13,28	0,36%	3,04%
28/11/25	13,43	1,12%	4,20%
31/12/25	13,57	1,10%	5,35%

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

11. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro (prejuízo) contábil apurado segundo o regime de competência	(31.766)	(16.056)
(+/-) Ajuste ao valor justo imóveis	97.983	62.950
(+/-) Ajuste a despesa de juros e de amortização -CRI	15.089	23.335
(-) Receita financeira não realizada	(5.375)	(7.302)
(+) Outras despesas não realizadas financeiramente	58	198
Lucro financeiro apurado segundo o regime de caixa	75.989	63.125
95% do lucro financeiro apurado segundo regime de caixa	72.190	59.969

Em 15 de agosto de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando a retenção total do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de janeiro e 30 de junho de 2025, no montante de R\$ 39.124.

Em 18 de fevereiro de 2026, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando a retenção parcial do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de julho e 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$ 36.723.

12. Despesas gerais e administrativas

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

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Patrimonio Líquido Médio	1.256.416		1.192.251	
Despesas Administrativas				
Despesas com taxa de administradora	(12.638)	(1,01%)	(12.033)	(1,01%)
Despesas com auditoria e custódia	(84)	(0,01%)	(80)	(0,01%)
Despesas de serviços técnicos	(1.582)	(0,13%)	(747)	(0,06%)
Despesas tributárias	(185)	(0,01%)	(197)	(0,02%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(293)	(0,02%)	(316)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(52)	0,00%	(83)	(0,01%)
Outras despesas administrativas	-	-	(1)	0,00%
Total das Despesas	(14.834)	(1,18%)	(13.457)	(1,14%)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Taxa de administração e gestão

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

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa Global
Até R\$ 200.000	1,05% a.a.
De R\$ 200.000 a R\$ 400.000	1,02% a.a.
Acima de R\$ 400.000	1,00% a.a.

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

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

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

O montante total das despesas com taxa de administração no exercício de 2025 é de R\$ 12.638 (R\$ 12.033 em 2024).

14. Serviços de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria

Os ativos financeiros, integrantes da carteira do Fundo, estão registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O serviço de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria são efetuados pela própria Administradora.

15. Tributação

Não há limitação de subscrição ou de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo será tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

16. Demandas judiciais

Processo nº 1192077-73.2024.8.26.0100 – Ação Anulatória

Ação judicial movida contra o Fundo e outras partes visando a anulação dos negócios jurídicos realizados no âmbito da emissão do CRI (nota 07).

O valor da causa em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 650.000, classificado como de perda possível.

Processo nº PAF 15746-725.935/2023-51 – Auto de Infração

Auto de Infração imputando ao Fundo responsabilidade solidária por débitos de IRPJ e CSLL, acrescidos de multa de ofício e juros de mora, relativos a ganho de capital eventualmente auferido na subscrição e integralização de cotas do Fundo com ativos imobiliários.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O valor atualizado do processo em 31 de dezembro de 2025 é R\$ 784.044, classificado como de perda possível.

Processo nº 16327.720973/2025-82 – Auto de Infração

Auto de Infração referente a débitos de IRPJ/CSL e PIS/PASEP, relativos aos anos-calendário de 2020 a 2022, em decorrência do enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999.

O valor atualizado do processo em 31 de dezembro de 2025 é R\$ 193.804, classificado como de perda possível.

17. Divulgação de informações

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

18. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Para os serviços de auditoria independente a administradora do Fundo contratou a CLA – Clifton Larson Allen Brasil 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.

19. Informações sobre transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 1.133 (R\$ 1.075 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimento de R\$ 15 (R\$ 283 em 2024) em cotas de fundos de investimentos administrados pela Trustee DTVM.

20. Gerenciamento de risco

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Risco de crédito

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

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

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devam distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível – Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social – contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Riscos ambientais

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento destas despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino;

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis

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

O Fundo não possui classificação de risco atribuída por instituição avaliadora.

21. Deliberações em assembleia

Em 14 de fevereiro de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas aprovando para o não pagamento de distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de julho a 31 de dezembro de

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

2024, tendo em vista que os recursos foram destinados para pagamentos de obrigações financeiras do Fundo e para manutenção e benfeitoria necessárias para o bom funcionamento dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo.

Em 05 de maio de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 15 de agosto de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando para o não pagamento da distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de janeiro e 30 de junho de 2025, tendo em vista que os recursos foram destinados para pagamento de obrigações financeiras do Fundo e para manutenção e benfeitorias necessárias para o bom funcionamento dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo.

22. Outras Informações

A Receita Federal do Brasil e órgãos parceiros deflagraram, em 28 de agosto de 2025, a “Operação Carbono Oculto”. A referida operação tem como escopo exclusivo fundos vinculados ao setor de combustíveis. Tais fundos representam parcela ínfima do total de fundos administrados e estruturados pela Trustee DTVM (empresa do grupo), não alcançando, portanto, parcela significativa das operações sob administração. Importante ainda mencionar que alguns fundos já se encontravam com renúncias formalizadas por parte das instituições amparadas na ausência de atualização cadastral. Antes da referida operação encontrava-se em curso a elaboração de Relatório de Prevenção à Lavagem de Ativos. Com a deflagração da operação e apreensão de parte dos arquivos utilizados nessa análise, a apuração foi encerrada. Por fim, a Trustee reforça a conformidade de suas obrigações fiscais e regulatórias, bem como a consistência de seus controles internos e de suas práticas de governança, em consonância com a postura colaborativa e proativa adotada desde a referida operação.

23. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Em 18 de fevereiro de 2026, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando para o não pagamento da distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de julho e 31 de dezembro de 2025, tendo em vista que os recursos foram destinados para pagamento de obrigações financeiras do Fundo e para manutenção e benfeitorias necessárias para o bom funcionamento dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo.

**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

Em 27 de fevereiro de 2026, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando a transferência da administração fiduciária do Fundo para a Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54 (“Nova Administradora”), bem como a substituição do prestador de serviços de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração, os quais passarão a ser prestados pela Nova Administradora.

A Nova Administradora passará a administrar o Fundo a partir de 09 de março de 2026.

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6