

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

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía o montante de R\$ 1.746.513 mil, o equivalente a 163,69% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento, representadas por participações em shoppings e outlets, as quais estão avaliadas pelo valor justo. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo e a existência desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em finanças corporativas para revisão dos laudos econômicos das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Certificado de recebíveis imobiliários

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo cede à True Securitizadora S.A. os recebíveis imobiliários oriundos dos fluxos de caixa decorrentes dos aluguéis conforme sua participação nos shoppings centers e outlets que compõem a sua carteira. Em 31 de dezembro de 2022, as obrigações pelos créditos imobiliários cedidos, montavam em R\$ 725.942 mil, o equivalente a 68,04% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a existência e a valorização desse passivo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 27 de março de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS					
Valores em Milhares de Reais					
ATIVO	Exercícios findos em:	31/12/22	%PL	31/12/21	%PL
CIRCULANTE		47.349	4,44	216.544	21,41
Disponibilidades		14.493	1,36	7.999	0,79
Caixa		-	-	-	-
Bancos conta movimento		14.493	1,36	7.988	0,79
Conta corrente junto administradora		-	-	11	-
Títulos e valores mobiliários		3.450	0,32	183.613	18,16
Títulos públicos federais		-	-	1.167	0,12
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555		3.450	0,32	182.446	18,04
Outros valores a receber		29.406	2,76	24.932	2,46
Aluguéis a receber		29.405	2,76	24.931	2,46
Despesas antecipadas		1	-	1	-
NÃO CIRCULANTE		1.746.513	163,69	1.519.521	150,21
INVESTIMENTO		1.746.513	163,69	1.519.521	150,21
Propriedades para investimento		1.746.513	163,69	1.519.521	150,21
Imóveis acabados		1.746.513	163,69	1.519.521	150,21
TOTAL DO ATIVO		1.793.862	168,13	1.736.065	171,62
PASSIVO					
CIRCULANTE		26.428	2,48	23.959	2,37
Encargos a Pagar		907	0,08	1.022	0,10
Rendimentos a distribuir		-	-	190	0,02
Taxa de administração		907	0,08	832	0,08
Outras obrigações		25.448	2,39	22.839	2,26
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		25.448	2,39	22.839	2,26
Provisão para pagamentos a efetuar		73	0,01	98	0,01
Auditoria e custódia a pagar		69	0,01	69	0,01
Outras despesas administrativas		4	-	29	-
NÃO CIRCULANTE		700.494	65,65	700.494	69,25
Outras obrigações a longo prazo		700.494	65,65	700.494	69,25
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		700.494	65,65	700.494	69,25
TOTAL DO PASSIVO		726.922	68,13	724.453	71,62
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.066.940	100,00	1.011.612	100,000
Cotas por classe		733.779	68,77	733.779	72,54
Cotas integralizadas		733.779	68,77	733.779	72,54
Reservas		333.161	31,23	277.833	27,46
Reservas de lucros		333.161	31,23	277.833	27,46
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.793.862	168,13	1.736.065	171,62

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

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

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

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

CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS	Valores em Milhares de Reais		
	Exercícios findos em:	31/12/22	31/12/21
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		98.133	78.951
Ajuste ao valor justo da propriedade de investimento		41.446	21.390
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		139.579	100.341
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários		-	(21.137)
Atualização de juros - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		(77.676)	(102.714)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(77.676)	(123.851)
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		61.903	(23.510)
Outros Ativos Financeiros		7.723	5.142
Receita de juros		-	10
Renda de aplicações financeiras		7.723	5.132
Outras rendas operacionais		30	70
Outras rendas operacionais		1	-
Reversão de provisão de exercícios anteriores		29	70
Despesas		(14.328)	(11.690)
Despesas com taxa de administradora		(10.159)	(8.428)
Despesas com auditoria e custódia		(130)	(42)
Despesas de serviços técnicos		(1.621)	(58)
Despesas tributárias		(1.915)	(2.953)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(145)	(134)
Taxa de fiscalização da CVM		(51)	(68)
Outras despesas administrativas		(303)	(4)
Outras despesas operacionais		(4)	(3)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		55.328	(29.988)
Quantidade de cotas		75.198.136	75.198.136
Lucro (Prejuízo) por cota		0,74	(0,40)

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

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	642.711	307.821	950.532
Integralização de cotas - Incorporação	91.068	-	91.068,00
Prejuízo do exercício	-	(29.988)	(29.988)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	733.779	277.833	1.011.612
Lucro do exercício	-	55.328	55.328
Saldos em 31 de dezembro de 2022	733.779	333.161	1.066.940

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

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

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

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

CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	Exercícios findos em:	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício		55.328	(29.988)
Ajustes ao lucro líquido/(prejuízo) do exercício		<u>(38.866)</u>	<u>52.653</u>
Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários		-	21.137
Despesa de juros e de amortização - CRI		2.609	52.975
Ajuste ao valor justo - imóveis		(41.446)	(21.389)
Ajuste outras despesas		(29)	(70)
Total		16.462	22.665
Variações em Ativos e Passivos		<u>(4.585)</u>	<u>(16.748)</u>
Redução (Aumento) em Aluguéis a Receber		(4.474)	(15.098)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas		-	(1)
Aumento (Redução) em Resultados a Distribuir		(190)	-
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora		75	94
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar		4	(1.743)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		11.877	5.917
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de imóveis		(185.546)	(91.907)
Recebimento por venda de investimento		-	203.024
Dividendos recebidos de ano anterior		-	991
Partes relacionadas		-	(17.571)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		(185.546)	94.537
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas		-	91.068
Provisões a liquidar Incorporação		-	80
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		-	91.148
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(173.668)	191.602
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		191.611	9
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		17.943	191.611

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

Em 27 de março de 2023, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Títulos e Valores Mobiliários

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

Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

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

Cotas de fundos de investimento

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Provisão para perda do valor recuperável

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

Propriedades para investimento

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Disponibilidades e Ativos Financeiros de Natureza Não – Imobiliária

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía saldo de depósitos em bancos de R\$ 14.493 (R\$ 7.988 em 2021). Desse total, R\$ 14.487 (R\$ 7.524 em 2021) referiam-se a depósitos mantidos em uma conta vinculada ao pagamento das parcelas de juros e amortização dos CRIs (“Conta Vinculada”).

A Conta Vinculada não pode ser livremente movimentada pelo Fundo (ver Nota 8).

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía saldo de depósito junto à Administradora (R\$ 11 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía investimento em títulos públicos federais (R\$ 1.167 em 2021).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo mantinha aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de Fundos de Investimento	31/12/2022		31/12/2021	
	Qtd.	Valor Mercado	Qtd.	Valor Mercado
Itaú Soberano	52.253	2.901	3.588.763	182.287
MAN ZC FIRF	470.682	549	153.562	159
Total	522.935	3.450	3.742.325	182.446

4. Aluguéis a receber

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	24.931	9.643
Provisão a receber – aluguel	98.133	78.951
Provisão a receber – incorporação RBGS FII	-	190
(-) Recebimento aluguel	(93.659)	(63.853)
Total	29.405	24.931

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.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, os aluguéis a receber, líquidos das respectivas despesas, pendentes de repasse pelos condomínios civis voluntários ("Condomínios"), era de R\$ 3.968 (R\$ 3.329 em 2021). Os aluguéis a receber dos locatários, pelos Condomínios, na participação do Fundo nos condomínios, era de R\$ 31.304 (R\$ 26.289 em 2021). Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022, foi constituída uma provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 5.867 (R\$ 4.687 em 2021).

	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	19.695	17.302
Até 30 dias	820	674
De 31 a 60 dias	458	573
De 61 a 90 dias	355	444
De 91 a 180 dias	1.100	1.179
Acima de 180 dias	8.876	6.117
Total a receber dos locatários	31.304	26.289
PDD	(5.867)	(4.687)
Total a receber dos condomínios	3.968	3.329
Total	29.405	24.931

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

5. Propriedades para Investimento

Descrição dos empreendimentos

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

Empreendimento	% Fundo
Parque Shopping Barueri: situado na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Rua Gen. Div. Pedro Rodrigues da Silva, possui 36.300 m ² de área bruta locável	48,00%
Shopping Bonsucesso: situado na cidade Guarulhos, estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck 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 Itaquaquetuba, estado de São Paulo, na Estrada Municipal de São Bento possui 16.601 m ² de área bruta locável.	49,00%

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Avaliação pelo valor justo

A avaliação a valor justo das propriedades para investimento foi baseada em laudos de avaliação produzidos pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda ("CBRE"), líder global no mercado de serviços imobiliários. Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de dez anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. O método de avaliação foi o fluxo de caixa descontado, com data base em 31 de dezembro de 2022. O valor justo total das propriedades para investimento foi de R\$ 1.746.513 (R\$ 1.519.521 em 2021). As principais premissas e conclusões estão demonstradas abaixo:

Empreendimento	Período de análise	Participação do Fundo	31/12/2022		31/12/2021	
			Valor Justo		Valor Justo	
			100%	% Fundo	100%	% Fundo
Parque Shopping Barueri	10 anos	48,00%	408.800	196.224	403.600	193.728
Shopping Bonsucesso	10 anos	62,50%	283.300	177.063	273.000	170.625
Unimart Shopping Campinas	10 anos	95,00%	146.800	139.460	150.500	142.975
Parque Shopping Sulacap	10 anos	94,00%	206.600	194.204	206.100	193.734
Outlet Premium São Paulo	10 anos	49,50%	835.100	413.375	723.400	358.083
Outlet Premium Rio	10 anos	50,00%	322.800	161.400	310.700	155.350
Outlet Premium Brasília	10 anos	50,00%	364.900	182.450	342.200	171.100
Outlet Premium Salvador	10 anos	51,00%	254.800	129.948	262.600	133.926
Outlet Premium Grande São Paulo	10 anos	49,00%	311.000	152.390	-	-
Valor Total			3.134.100	1.746.513	2.672.100	1.519.521

As taxas de desconto, em termos reais, aplicadas ao fluxo de caixa, variam entre 8,25% e 10,25% (8,00% e 9,50% em 2021). As taxas de capitalização, adotadas no décimo ano do fluxo, variam entre 7,00% e 8,75% (7,00% e 8,25% em 2021).

Movimentação das Propriedades para Investimento

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	1.519.521	1.406.225
Manutenção	4.290	1.223
Ajuste a valor justo	41.446	21.389
Incorporação do RBGS FII (Nota 7)	-	90.684
Aquisição Outlet Premium São Paulo (Fração 50%)	25.000	-
Aquisição Outlet Premium Grande São Paulo (Fração 49%)	152.390	-
ITBI sobre aquisição Fração 49%	3.810	-
Cartório sobre aquisição Fração 49%	56	-
Saldo Final	1.746.513	1.519.521

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Aquisição Outlet Premium São Paulo

O Fundo adquiriu fração ideal de 50% de imóvel contíguo ao Outlet Premium São Paulo, por R\$25.000, pagos no momento da celebração do respectivo compromisso de venda e compra.

Aquisição Outlet Premium Grande São Paulo

O Fundo adquiriu fração ideal de 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, por R\$152.390, pagos no momento da respectiva lavratura da escritura. Foram recolhidos R\$3.810 de ITBI e pagas custas de cartório de R\$ 56.

6. Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2022, as obrigações do Fundo, representadas pelos CRIs, eram no montante de R\$725.942 (R\$ 723.333 em 2021), sendo R\$25.448 (R\$ 22.839 em 2021) e R\$700.494 (R\$ 700.494 em 2021) classificados como de curto e longo prazo, respectivamente.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo Inicial	723.333	670.358
Captação	-	-
Pagamentos	(75.067)	(49.739)
Encargos financeiros apropriados	77.676	102.714
Saldo Final	<u>725.942</u>	<u>723.333</u>

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

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

7. 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	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	1.007.786		922.696	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(14.328)	(1,42%)	(11.690)	(1,26%)
Despesas com taxa de administradora	(10.159)	(1,01%)	(8.428)	(0,91%)
Despesas com auditoria e custódia	(130)	(0,01%)	(42)	0,00%
Despesas de serviços técnicos	(1.621)	(0,16%)	(58)	(0,01%)
Despesas tributárias	(1.915)	(0,19%)	(2.953)	(0,32%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(145)	(0,01%)	(134)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(51)	(0,01%)	(68)	(0,01%)
Outras despesas administrativas	(303)	(0,03%)	(4)	0,00%
Outras despesas operacionais	(4)	0,00%	(3)	0,00%
TOTAL DAS DESPESAS	(14.328)	(1,42%)	(11.690)	(1,26%)

8. Distribuição de rendimentos

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

	31/12/2022	31/12/2021
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	159.602	105.552
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(104.274)	(135.540)
(=) Lucro/(prejuízo) apurado no período segundo o regime de competência	55.328	(29.988)
(-) Receitas apuradas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(45.921)	(38.747)
(+) Despesas incorridas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	39.132	76.413
(+) Dividendos recebidos	-	991
(-) Despesas incorridas e registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	(1.761)
(=) Lucro/(prejuízo) no período apurado segundo o regime de caixa	48.539	6.908

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 08 de agosto de 2022, foi realizada assembleia geral de cotistas aprovando a retenção de 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de janeiro e 30 de junho de 2022, no montante de R\$23.104.

Em 10 de fevereiro de 2023, foi realizada assembleia geral de cotistas aprovando a retenção da totalidade dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de julho e 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$24.219.

9. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde à soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 75.198.136 cotas (75.198.136 cotas em 2021), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 14,188376 (R\$13,452614 em 2021).

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 2022, no valor de R\$ 5,00 (R\$ 4,60, em 30 de dezembro de 2021)

10. Taxa de administração e gestão

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo tem uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 15 por mês:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo e Taxa de Administração	
Até R\$ 200.000	1,05% a.a.
De R\$ 200.000 a R\$ 400.000	1,02% a.a.
Acima de R\$ 400.000	1,00% a.a.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

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

O montante total das despesas com taxa de administração no exercício de 2022 foi de R\$ 10.159 (R\$ 8.428 em 2021).

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada.

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Mês	Fundo Acumulada
31/12/21	906.582	13,365632		
31/01/22	1.011.742	13,454374	0,66%	0,66%
25/02/22	1.011.763	13,424005	(0,23%)	0,44%
31/03/22	1.009.301	13,338332	(0,64%)	(0,20%)
29/04/22	1.002.721	13,265979	(0,54%)	(0,75%)
31/05/22	997.100	13,243546	(0,17%)	(0,91%)
30/06/22	995.707	13,253853	0,08%	(0,84%)
29/07/22	997.309	13,314563	0,46%	(0,38%)
31/08/22	1.001.244	13,416373	0,76%	0,38%
30/09/22	1.008.809	13,517307	0,75%	1,13%
31/10/22	1.016.364	13,563719	0,34%	1,48%
30/11/22	1.019.633	13,580801	0,13%	1,61%
30/12/22	1.022.767	14,188377	4,47%	6,16%

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

12. Tributação

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

De acordo com Artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

14. Divulgação de informações

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

15. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

16. Partes Relacionadas

O Fundo não possuía saldo de depósito junto a Administradora (R\$ 11 em 2021).

O Fundo possuía ainda saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 907 (R\$ 832 em 2021).

17. Gerenciamento de riscos

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

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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).

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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;

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Riscos de despesas extraordinárias – o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento destas despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino;

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.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.769.604/0001-13

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

18. Alterações estatutárias e assembleias ocorridas no exercício

Em 15 de fevereiro de 2022, foi realizada assembleia geral de cotistas aprovando a alteração da Cláusula 20.3. do Regulamento do Fundo, que passou a ter a seguinte redação:

“20.3. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto no item 20.1, acima, será pago até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.”

Em 19 de maio de 2022, foi realizada assembleia geral de cotistas aprovando a substituição da Genesis Capital pela Capitânia Capital como gestora do Fundo. A Genesis Capital permaneceu como Consultor Imobiliário do Fundo,

19. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

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