

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

General Shopping E Outlets Do Brasil S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE	
EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	4
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	4
EVENTOS REALIZADOS – 2019.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	5
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	7
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	7
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	8
DECLARAÇÃO.....	8

EMISSORA

Denominação Comercial:	General Shopping e Outlets do Brasil S.A.
CNPJ:	08.764.621/0001.53
Categoria de Registro:	Categoria A

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Colocação Privada

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

GSHP11

Código ISIN:

Não se aplica à presente Emissão

Escriturador:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Liquidante:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Coordenador Líder:

Não se aplica à presente emissão

Data de Emissão:

26 de março de 2019

Data de Vencimento:

Debêntures perpétuas

Quantidade de Debêntures:

67.512.149 (sessenta e sete milhões, quinhentas e doze mil, cento e quarenta e nove debêntures)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$ 621.786.892,29 (seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e oitenta e seis mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte e nove centavos)

Valor Nominal:

R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Subordinada

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplica à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão

Negociação:

As Debêntures não foram registradas para negociação secundária em mercados regulados de Valores Mobiliários por se tratar de emissão privada

Atualização do Valor Nominal:

As debêntures serão atualizadas monetariamente pelo IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

O pagamento da atualização será pago dia 26 de março de cada ano

Remuneração:

IPCA + 1,0% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

A remuneração das debêntures será paga dia 26 de março de cada ano

Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, conforme cláusula 12 da Escritura de Emissão

Obs.: As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2019, qual seja 1º Aditamento à Escritura de Emissão celebrado em 22 de fevereiro de 2019.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados com a Emissão foram integralmente utilizados para a quitação da parcela in natura da distribuição de dividendos aprovada (i) na Reunião do Conselho de Administração da Emissora ("RCA"), iniciada em 21 de dezembro de 2018 e concluída em 26 de dezembro de 2018 após suspensão dos trabalhos; e (ii) na RCA realizada em 22 de fevereiro de 2019, e ratificada na Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 26 de março de 2019, conforme previsto na Cláusula 4.1 da Escritura.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2019.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 9,39691298	R\$ 0,06926771	R\$ 9,46618069	R\$ 147.700,82

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
67.512.149	-	67.496.546	15.603

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação da Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

EVENTOS REALIZADOS – 2019

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de pagamentos de remuneração, amortização, resgate, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em Fato Relevante da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. publicado dia 26 de abril de 2019, que em cumprimento às disposições da Instrução CVM nº 358/02, conforme alterada, informam aos seus acionistas e ao mercado em geral, que, em 18 de abril de 2019, as suas controladas Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("VUL"), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. e Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., em conjunto com sociedades controladas pela General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII, concluiu operação de extinção dos usufrutos constituídos em favor do Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário – FII, nas matrículas dos imóveis nos quais estão edificados os empreendimentos "Shopping Bonsucesso", "Suzano Shopping Center" e "Parque Shopping Maia" ("Usufrutos"), mediante, (i) pagamento, em moeda corrente nacional, de R\$15.000.000,00, em 15 (quinze) parcelas iguais, mensais e sucessivas, pela VUL; (ii) dação em pagamento da fração ideal de 13,4% do imóvel no qual está edificado o empreendimento denominado "Parque Shopping Maia", pelo valor de R\$54.339.951,21, pela VUL.

Em Fato Relevante da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. publicado dia 17 de julho de 2019, que em cumprimento às disposições da Instrução CVM nº 358/02, conforme alterada, informam aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em 16 de julho de 2019, por meio de sua controlada Send Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriu da VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. a fração ideal de 38,6962% de imóvel no qual está edificado o empreendimento "Parque Shopping Barueri", pelo valor total de R\$ 125.000.000,00.

Em Fato Relevante da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. publicado dia 02 de julho de 2019, que em cumprimento às determinações da Instrução CVM nº 358/02, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que recebeu, em 17 de junho de 2019, o Ofício nº 469/2019-SAE ("Ofício"), expedido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), informando que, no período de 03 de maio a 13 de junho de 2019, as ações ordinárias de emissão da Companhia permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 por unidade, o que configuraria descumprimento ao item 5.2.f do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliário e dos itens 5.1.2(vi) e 5.2 do Manual do Emissor da B3 ("Regra de Cotação Mínima"). Por meio do Ofício, a B3 solicitou à Companhia que: (i) divulgasse ao mercado, até 02 de julho de 2019, o teor do Ofício, bem como os procedimentos e o cronograma que serão adotados para enquadrar a cotação das ações de sua emissão à Regra de Cotação Mínima; e (ii) tomasse as medidas cabíveis para enquadrar a cotação de suas ações acima de R\$ 1,00 até 17 de dezembro de 2019 ou até a data da primeira assembleia geral extraordinária realizada após o recebimento do Ofício, o que ocorrer primeiro. Em cumprimento à solicitação da B3, a Companhia: (a) apresenta no Anexo I a este Fato Relevante o cronograma preliminar estimado para a implementação de grupamento das ações de emissão da Companhia, medida que visará ao enquadramento da cotação das ações à Regra de Cotação Mínima; e (b) disponibiliza no Anexo II a este Fato Relevante cópia do Ofício recebido. Fica ressalvado que o cronograma constante do Anexo I ainda está sujeito a eventuais ajustes, a depender, dentre outros, da proposta de grupamento a ser aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Companhia. A Companhia reitera seu compromisso de manter os acionistas e o mercado em geral informados acerca do andamento deste e de qualquer outro assunto de interesse do mercado, na forma da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em Fato Relevante da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. publicado dia 28 de agosto de 2019, que em cumprimento às determinações da Instrução CVM nº 358/02, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que ocorreu, nesta data, a amortização extraordinária de parte das debêntures de emissão da Vanti Administradora e Incorporadora S.A. detidas pela Levian Participações e Empreendimentos Ltda., uma subsidiária integral da Companhia, no valor de R\$ 202.000.000,00, efetuada de acordo com os termos e condições estabelecidos na

respectiva escritura. A Companhia reitera seu compromisso de manter os acionistas e o mercado em geral informados acerca do andamento deste e de qualquer outro assunto de interesse do mercado, na forma da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em Ata da Reunião do Conselho da Administração realizada dia 04 de outubro de 2019, foi deliberado eleger e reeleger os membros da Diretoria da Companhia, com mandato até a reunião do Conselho de Administração imediatamente posterior à Assembleia Geral Ordinária da Companhia que deliberar sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício social que se encerra em 31 de dezembro de 2020, os Srs. (i) Francisco José Ritondaro – Diretor Presidente e Diretor de Planejamento e Expansão; (ii) Djalma Pereira da Silva – Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo; (iii) Márcio Snioka – Diretor de Relações com Investidores; (iv) Vicente de Paula da Cunha – Diretor Financeiro.

Em Fato Relevante da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. publicado dia 08 de novembro de 2019, que em cumprimento às determinações da Instrução CVM nº 358/02, conforme alterada, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que, na presente data, o Conselho de Administração da Companhia deliberou submeter à Assembleia Geral Extraordinária da General Shopping, a ser realizada no dia 11 de dezembro de 2019 ("AGE"), propostas de: (i) grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia; e (ii) alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, exclusivamente no que se refere ao número de ações em que se divide o capital social da General Shopping, de modo a refletir a eventual aprovação da referida proposta de grupamento. A proposta de grupamento submetida à AGE prevê que as ações em que se divide o capital social da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações) sejam grupadas à razão de 36 (trinta e seis) ações para 1 (uma) ação, alterando o número de ações em que se divide o capital da Companhia de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Grupamento"). Caso a proposta de Grupamento seja aprovada pela AGE, será divulgado aviso aos acionistas estabelecendo prazo não inferior a 30 (trinta) dias para que cada acionista da General Shopping, a seu livre e exclusivo critério, possa ajustar sua posição acionária em lotes múltiplos de 36 (trinta e seis) ações, mediante negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), de modo a assegurar a titularidade de um número inteiro de ações em decorrência do Grupamento. Os acionistas poderão ajustar as suas posições por intermédio de sociedades corretoras de sua livre escolha. Transcorrido o prazo para ajuste da posição acionária mencionado acima: (i) as ações em que se divide o capital social da Companhia passarão a ser negociadas grupadas, e (ii) as eventuais frações de ações remanescentes serão separadas, aglutinadas em números inteiros, e vendidas em leilão a ser realizado na B3, sendo o valor da alienação de tais frações pago aos respectivos acionistas de acordo com procedimento a ser oportunamente informado. O Grupamento não resultará em alteração do valor do capital social da General Shopping, e os direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares também não serão modificados. Conforme informado pela Companhia em fato relevante de 02 de julho de 2019, divulgado em resposta ao Ofício nº 469/2019-SAE, expedido em 17 de junho de 2019 pela B3, o Grupamento proposto tem por finalidade adequar a cotação das ações de emissão da Companhia ao item 5.2(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliário e dos itens 5.1.2(vi) e 5.2 do Manual do Emissor da B3. A Companhia reitera seu compromisso de manter os acionistas e o mercado em geral informados acerca do andamento deste e de qualquer outro assunto de interesse do mercado, na forma da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em Ata da Reunião do Conselho da Administração realizada dia 08 de novembro de 2019, foi deliberado: 1. Aprovar a proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral, de grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia; 1.1 – De acordo com a referida proposta, as ações em que se divide o capital social da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações) serão grupadas à razão de 36 ações para 1 ação, alterando o número de ações em que se divide o capital da Companhia de 69.435.699 para 1.928.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Grupamento"); 1.2. – Caso a proposta de Grupamento seja aprovada pela assembleia geral de acionistas da Companhia, será divulgado aviso aos acionistas estabelecendo prazo não inferior a 30 dias para que cada acionista da General Shopping, a seu livre e exclusivo critério, possa ajustar sua posição acionária em lotes múltiplos de 36 ações, mediante negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, de modo a assegurar a titularidade de um número inteiro de ações em decorrência do Grupamento. Os acionistas poderão ajustar as suas posições por intermédio de sociedades corretoras de sua livre escolha; 1.3 – Transcorrido o prazo para ajuste da posição acionária mencionado no item acima, (i) as ações em que se divide o capital social da Companhia passarão a ser negociadas grupadas, e (ii) as eventuais frações de ações remanescentes serão separadas, aglutinadas em números inteiros, e vendidas em leilão a ser realizado na B3, sendo o valor da alienação de tais frações pago aos respectivos acionistas de acordo com procedimento a ser oportunamente informado; 1.4 – O Grupamento não resultará em alteração de valor do capital social da General Shopping, e os direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares também não serão modificados; 1.5 – Conforme informado pela Companhia em fato relevante de 02 de julho de 2019, divulgado em resposta ao Ofício nº 469/2019-SAE, expedido em 17 de junho de 2019 pela B3, o Grupamento proposto tem por finalidade adequar a cotação das ações de emissão da Companhia ao item 5.2 (f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários e dos itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor da B3; 2. – Aprovar a proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral, de alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia,

exclusivamente no que se refere ao número de ações em que se divide o capital social da General Shopping, na hipótese de a proposta descrita no item acima ser aprovada pelos acionistas da Companhia, de modo a refletir o Grupamento; 2.1. – De acordo com a referida proposta, o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, passará a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 389.625.569,00 (trezentos e oitenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e nove reais), dividido em 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.”; 3. – Aprovar a convocação de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, a ser realizada em 11 de dezembro de 2019, para deliberar acerca da apreciação da proposta de Grupamento e da consequente alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia.

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada dia 11 de dezembro de 2019, foi deliberado: 1. Aprovar o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping, no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações), à razão de 36 (trinta e seis) ações para 1 (uma) ação, de modo que cada lote de 36 (trinta e seis) ações seja grupado em uma única ação, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A.. (“Grupamento”); 1.1 Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia será alterado de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.; 1.2. O Grupamento não resultará em alteração do valor do capital social da General Shopping, e os direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares também não serão modificados; 1.3 Será concedido o prazo de 30 dias para que os acionistas da Companhia, a seu livre e exclusivo critério, possam ajustar sua posição acionária em lotes múltiplos de 36 ações, mediante negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), de modo a assegurar a titularidade de um número inteiro de ações em decorrência do Grupamento (“Período de Ajuste”). Durante o Período de Ajuste, os acionistas poderão ajustar as suas posições por intermédio de sociedades corretoras de sua livre escolha.; 1.4. Transcorrido o Período de Ajuste, (i) as ações em que se divide o capital social da Companhia passarão a ser negociadas grupadas, e (ii) as eventuais frações de ações remanescentes serão separadas, aglutinadas em números inteiros, e vendidas em leilão a ser realizado na B3, sendo o valor da alienação de tais frações pago aos respectivos acionistas de acordo com procedimento a ser oportunamente informado; 2. Aprovar a alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, exclusivamente no que se refere ao número de ações em que se divide o capital social da General Shopping, de modo a refletir o Grupamento; 2.1. A redação do artigo 5º, fica da seguinte forma: “Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 389.625.569,00 (trezentos e oitenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e nove reais), dividido em 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.”; 3. Aprovar e autorizar a administração da Companhia a praticar todos os atos necessários à efetivação e implementação das deliberações aprovadas pelos acionistas nesta Assembleia.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: [DFP 2019](#)

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão,

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Em consonância com o disposto na Deliberação CVM nº 593 de 15 de setembro de 2009, que aprova o CPC 24 - Evento Subsequente e do Ofício Circular exarado pelas superintendências de relações com Empresas, normas contábeis e de auditorias, ambas da Comissão de Valores Mobiliários, colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19:

Com a pandemia do Coronavírus (“COVID-19”), a economia global e a Brasileira foram afetadas diretamente, com impacto na circulação de pessoas e no movimento do comércio em geral, incluindo shopping centers. A Administração da Companhia acompanha os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos e contingências para manter a continuidade das atividades e operações em condições de normalidade. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, ainda não é possível mensurar os riscos e eventuais perdas que tal pandemia possa gerar sobre as estimativas ou os negócios da Companhia.

GARANTIA

As debêntures desta Emissão não possuem garantia, já que são da espécie subordinada, isto é, concorrem ao patrimônio da Emissora em subordinação aos demais créditos (inclusive quirografários), gozando de preferência tão somente sobre o crédito de seus acionistas.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas

São Paulo, junho de 2020.



Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de debênture"

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2019 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"