

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping e Outlets do Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2022 (4T22) e o ano de 2022, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T22 em comparação ao 4T21, em decorrência da alienação de participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

A Receita Bruta no 4T22 apresentou um pequeno decréscimo de 0,8% para R\$ 48,7 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 2,0% e na estabilidade das Receitas de Serviços quando comparadas ao 4T21. No ano de 2022, a Receita Bruta atingiu R\$ 182,5 milhões, um aumento de 18,9% comparada ao ano de 2021.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 6,9%, no 4T22 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um crescimento no trimestre, atingindo 94,4% no 4T22 contra 93,3% quando comparada com o 4T21.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 27,4% em relação ao 4T21, atingindo R\$ 13,9 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de ocupação e de pessoal. No ano, eles tiveram um acréscimo em relação a 2021, alcançando R\$ 46,1 milhões, o que representou um aumento de 31,6% no ano.

O NOI atingiu R\$ 109,4 milhões em 2022, incremento de 12,8% em relação ao ano anterior, com margem de 71,0%. No 4T22, o NOI alcançou R\$ 27,4 milhões com margem NOI de 66,6%, uma redução de 9,0% em relação ao 4T21.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um pequeno aumento, de 3,5% em 2022, comparando com o ano anterior, e uma redução de 0,6% no 4T22 quando comparado ao 4T21.

O EBITDA ajustado em 2022 atingiu R\$ 64,1 milhões, aumento de 13,8% em relação ao ano de 2021, com margem EBITDA ajustado de 41,6%. No 4T22, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 13,9 milhões, uma redução de 35,9% em relação ao 4T21, com margem EBITDA ajustado de 33,8%.

Em 2022, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 287,3 milhões em 2021 para negativos R\$ 120,2 milhões em 2022.

A Administração continua monitorando ativamente os impactos da pandemia do Covid-19 em suas condições financeiras, de liquidez, de operações, de fornecedores, de setor e de força de trabalho.

Agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por suas preciosas contribuições.

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping e Outlets do Brasil é uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos. Administramos 15 empreendimentos com área bruta locável total de 295.451 m², além de exploração de serviços complementares. Possuímos participação em 14 desses empreendimentos com 85.851 m² de área bruta locável própria e participação média de 31,3% em 31 de dezembro de 2022.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização da Companhia por suas receitas de prestação de serviços e locatícias através da melhor performance varejista em nossos shopping centers, de desenvolvimento de shopping centers e de compra e venda de participações. Considerando as avaliações mercadológicas de cada localidade, nossa estratégia é:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros, acréscimo de participações ou alienação de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista.

Nossas atividades são de (i) planejamento, administração e operação de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas); (iii) locação de espaços publicitários e promocionais (“merchandising”); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica e de água, entre outros, para os empreendimentos.

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

O comércio varejista brasileiro encerrou o ano de 2022 com crescimento de apenas 1,0% em termos de volume de vendas, registrando o pior desempenho desde 2016, quando houve uma queda de 6,2%. Em 2021 o resultado para tal indicador foi de 1,4%, ou seja, houve uma pequena desaceleração no comparativo entre os anos.

O modesto desempenho do varejo em 2022 foi altamente influenciado por três atividades, as quais apresentaram as quedas mais expressivas em termos de volume de vendas no comparativo com 2021: móveis e eletrodomésticos, outros artigos de uso pessoal e doméstico e materiais de construção, as quais registram decréscimo de 6,7%, 8,4% e 8,7% respectivamente.

No que tange às perspectivas do mercado de trabalho, a taxa de desocupação apurada para o final de 2022 ficou em 9,3%, 3,9 p.p. menor do que a observada ao final de 2021, o que mostra uma relevante melhora nesse indicador. Entretanto, a evolução positiva na quantidade de pessoas empregadas é contrabalançada por uma ligeira piora na remuneração média habitual das mesmas, que caiu 1,0% em 2022 comparativamente a 2021, ao atingir R\$ 2.715,00.

O mercado de crédito, por sua vez, registrou em 2022 crescimento das concessões às famílias em 17,7% (contra 21,0% em 2021) e no segmento de empresas em 9,0% (ante 10,6% em 2021), totalizando um volume total de R\$ 5,3 trilhões e expansão de 14,0% no ano. O Indicador de Custo do Crédito (ICC), medida do custo médio de todo o crédito do SFN (Sistema Financeiro Nacional), atingiu 21,5% a.a., representando um acréscimo de 3,1 p.p. em comparação a 2020 e uma significativa piora nas condições de financiamento. O impacto da deterioração das condições de tomada de recursos por parte de pessoas físicas e empresas foi refletido no aumento da inadimplência do crédito geral, tendo esta subido de 2,3% ao final de 2021 para 3,0% em dezembro de 2022.

As sondagens de expectativa dos consumidores indicam uma melhora das expectativas dos mesmos ao final de 2022, quando comparado com o cenário observado no mesmo período de 2021. O índice de Confiança do Consumidor, indicador elaborado pela FGV, atingiu 88,0 em dezembro de 2022, representando 12,5 pontos acima do registrado em dezembro de 2021. O avanço do indicador foi fortemente influenciado pela melhoria da confiança das famílias de

baixa renda, as quais foram impactadas pela expansão do alcance de programas sociais do governo federal implementada ao longo do ano.

A inflação no país foi reduzida do patamar de dois dígitos observado em 2021 para fechar o ano de 2022 em 5,79%, considerando como indicador o IPCA acumulado em 12 meses. Após sucessivos aumentos na taxa Selic implementados pelo Banco Central no curso dos dois últimos anos, fazendo-a saltar de 2,0% em janeiro de 2021 para 13,75% em agosto de 2022, a inflação mostrou contínuo declínio durante todo o segundo semestre no ano. Analisando o índice sob uma perspectiva setorial, convém mencionar que a categoria de alimentação e bebidas impactou o índice em 2,41 pontos percentuais, registrando uma alta de preços de 11,64% em relação ao ano anterior. É o setor que mais impactou na alta dos preços, correspondendo a uma participação de mais de 40% do IPCA apurado em 2022.

Diante da conjuntura, fica a expectativa acerca do prosseguimento da recuperação econômica observada em 2022 e sobre a maneira com a qual o novo governo conduzirá a gestão da economia nacional.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Receita Bruta Total	49.073	48.692	-0,8%	153.574	182.545	18,9%
Aluguel (Shoppings)	19.740	19.350	-2,0%	63.742	74.065	16,2%
Serviços	29.333	29.342	0,0%	89.832	108.480	20,8%
NOI Consolidado	30.101	27.383	-9,0%	97.022	109.435	12,8%
EBITDA Ajustado	21.644	13.875	-35,9%	56.337	64.122	13,8%
Resultado Líquido Ajustado	(72.352)	20.594	-	(252.505)	(69.188)	-72,6%
FFO Ajustado	(71.531)	21.098	-	(249.470)	(66.183)	-73,5%
Margem NOI	74,1%	66,6%	-7,5 p.p.	74,3%	71,0%	-3,3 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	53,3%	33,8%	-19,5 p.p.	43,1%	41,6%	-1,5 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-178,2%	50,1%	-	-193,4%	-44,9%	148,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-176,2%	51,3%	-	-191,0%	-42,9%	148,1 p.p.
Receita Bruta por m ²	524,88	567,17	8,1%	1.750,51	2.077,56	18,7%
NOI por m ²	321,96	318,96	-0,9%	1.105,90	1.245,49	12,6%
EBITDA Ajustado por m ²	231,50	161,62	-30,2%	642,16	729,78	13,6%
Resultado Líquido ajustado m ²	(773,88)	239,88	-131,0%	(2.878,17)	(787,44)	-72,6%
FFO ajustado por m ²	(765,09)	245,75	-132,1%	(2.843,58)	(753,24)	-73,5%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	93.493	85.851	-8,2%	87.731	87.865	0,2%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	93.493	85.851	-8,2%	93.493	85.851	-8,2%

MERCADO DE CAPITAIS E GOVERNANÇA

O ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 184 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shoppings centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- otimização do uso de papel e reciclagem.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 pela Cotrim & Associados Auditores Independentes SS.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 42 do seu Estatuto Social.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
General Shopping e Outlets do Brasil SA.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **General Shopping e Outlets do Brasil S.A. ("Companhia")**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **General Shopping e Outlets do Brasil S.A.** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à **General Shopping e Outlets do Brasil S.A.** e suas controladas, 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 (CFC), 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.

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a leitura das Notas Explicativas nºs 2.1.2. e 2.1.3 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia incorreu prejuízo no montante de R\$ 86.772 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, naquela data, o patrimônio líquido da Companhia foi negativo em R\$ 811.813 mil. Conforme apresentado na nota acima referida, esses eventos ou condições, podem indicar a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, apesar de tais efeitos serem devidos principalmente a fatores não monetários e sem efeito caixa, ou seja, gerados em função do impacto da variação cambial sobre o principal da dívida perpétua da Companhia, que é indexada à moeda dólar, mas que seguindo as normas contábeis, tem a variação cambial registrada na rubrica de despesas financeiras no resultado do exercício, mesmo sem efeito caixa ou sem caráter definitivo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações contábeis nº 9, a Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação a Companhia. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e suas controladas, era de R\$ 1.069.226 mil (Consolidado). A estimativa de valor justo das propriedades para investimentos foi determinada levando em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas.

Esse tema foi considerado um Procedimento Adicional de Auditoria (PAA) devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pela Companhia, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- O envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelos especialistas externos contratado pela Companhia;
- Avaliamos a razoabilidade e consistência dos dados e das premissas e metodologia aplicadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, vacância, ABL e projeções de fluxo de caixa, entre outros, e comparando com informações externas de mercado.
- Testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedades para investimento;

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados nos laudos de avaliação a valor justo preparados por especialistas terceiros da Companhia, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, incluindo nossa análise de sensibilidade, consideramos que as avaliações a valor justo preparados pelos especialistas terceiros da Companhia, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Estimativa – Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações contábeis nº 4, a Companhia registra sua provisão para Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) com base na

avaliação realizada pela Administração da Companhia envolvendo, entre outros: a) a capacidade de pagamento dos clientes; b) a existência de garantias reais, bem como seus valores justos; c) o histórico de perda da carteira de clientes; e d) cumprimento das renegociações realizadas.

Esse tema foi considerado um Procedimento Adicional de Auditoria (PAA) devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo para fins do registro da PECLD tendo em vista a atual situação econômica do Brasil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram entre outros:

- Entendimento e testes dos controles gerais relevantes sobre Tecnologia da Informação relacionados a gestão de mudanças, acessos e operações, bem como realizamos o entendimento e testes de detalhes de transações relevantes referente ao processo de Provisões para Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa;
- Realizamos testes de integridade da base de dados utilizada para mensuração e registro da provisão para perda com créditos de liquidação duvidosa por meio do exame documental para uma amostra selecionada;
- Recalculamos o modelo utilizado e desafiamos as premissas relevantes utilizadas pela Administração da Companhia para mensurar a PECLD, tais como idade em atraso dos títulos vencidos e valores estimados de realização das garantias, potencial perda para clientes que não possuem títulos em atraso, a análise da capacidade financeira de pagamento dos clientes, e os impactos da pandemia do COVID-19 na estimativa da PECLD.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que a estimativa utilizada para a provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa da Companhia é aceitável para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individual e consolidada do valor adicional (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação com o exercício de 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por outros Auditores Independentes, que emitiram relatório sem modificação de opinião em 28.03.2022.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas, 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 da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, 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 da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.


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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificados 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, 06 de março de 2023.



Cotrim & Associados Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 012.348/O-4
Wilson Carlos Bronze Cotrim
Contador CRC 1 SP 096.274/O-9

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Balancos patrimoniais

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	26	18	127.042	269.294
Contas a receber	4	-	-	33.715	38.787
Tributos a recuperar	5	2	2	14.335	12.323
Partes relacionadas	7	-	-	-	-
Contas a receber venda de imóveis	9	-	-	50.613	-
Outras contas a receber	6	4.590	25.919	29.410	38.037
Total do ativo circulante		4.618	25.939	255.115	358.441
Ativo não circulante					
Contas a receber	4	-	-	695	1.370
Partes relacionadas	7	26.414	1.608	76.639	68.167
Empréstimos a receber com terceiros		-	-	4.957	5.906
Tributos a recuperar	5	-	-	-	27
Depósitos e cauções	-	158	158	9.564	8.698
Aplicações financeiras	3	-	-	437	1.849
	-	-	-	-	-
Outras contas a receber	6	18.275	18.273	33.050	30.029
		44.847	20.039	125.342	116.046
Investimentos	8	-	-	-	-
Propriedades para investimento	9	-	-	1.069.226	1.209.295
Imobilizado	10	856	1.356	26.696	26.372
Intangível	11	552	903	20.418	15.935
		1.408	2.259	1.116.340	1.251.602
Total do ativo não circulante		46.255	22.298	1.241.682	1.367.648
Total do ativo		50.873	48.237	1.496.797	1.726.089

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Balancos patrimoniais

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante					
Fornecedores	-	1.453	1.522	7.752	8.756
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	13.449	13.373
Salários e encargos sociais	-	1.508	1.539	2.305	2.057
Impostos, taxas e contribuições	16	25.755	24.732	148.216	172.920
Impostos parcelados	15	177	189	32.850	28.342
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	13	-	-	27.131	24.033
Partes relacionadas	7	6.569	12.529	41.152	41.148
Receitas de cessões a apropriar	17	-	-	5.095	6.041
Contas a pagar na compra de terrenos	-	-	-	126	4.949
Outras contas a pagar	14	64	65	3.367	2.894
Total do passivo circulante		35.526	40.576	281.443	304.513
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	1.789.043	1.926.297
Receitas de cessões a apropriar	17	-	-	9.465	14.819
Impostos parcelados	15	270	410	107.929	53.002
Contas a pagar na compra de terrenos	-	-	-	1.464	3.600
Imposto de renda e contribuição social diferidos	24	-	-	18.750	23.343
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	18	147	12	3.903	4.245
Provisão para perda em investimentos	8	826.743	732.280	-	-
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	13	-	-	96.269	120.921
Outras contas a pagar	-	-	-	344	390
Total do passivo não circulante		827.160	732.702	2.027.167	2.146.617
Patrimônio líquido					
Capital social	-	385.064	385.064	385.064	385.064
Reserva de capital	-	(1.907)	(1.907)	(1.907)	(1.907)
Prejuízos acumulados	-	(1.194.970)	(1.108.198)	(1.194.970)	(1.108.198)
		(811.813)	(725.041)	(811.813)	(725.041)
Total do passivo e patrimônio líquido		50.873	48.237	1.496.797	1.726.089

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstração dos resultados

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida de aluguel e serviços	20	-	-	154.115	130.584
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	21	-	-	(46.050)	(34.990)
Lucro bruto		-	-	108.065	95.594
(Despesas)/ receitas operacionais					
Gerais e administrativas	22	(26.403)	(24.837)	(54.270)	(52.445)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	25	(1.466)	133	(5.800)	7.194
Resultado da equivalência patrimonial	8	(56.475)	(226.720)	-	-
		-	-		
Lucro (Prejuízo) operacional e antes do resultado financeiro		(84.344)	(251.424)	47.995	50.343
Resultado financeiro líquido	23	(2.428)	(5.046)	(120.249)	(287.347)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(86.772)	(256.470)	(72.254)	(237.004)
Imposto de renda e contribuição social correntes	24	-	-	(19.111)	(18.833)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	24	-	-	4.593	(633)
		-	-		
Prejuízo do exercício		(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)
Prejuízo atribuído aos:					
Acionistas da Companhia		(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)
Acionistas não controladores		-	-	-	-
Prejuízo básico por ação - R\$	19	(46,27)	(136,76)	(46,27)	(136,76)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo do exercício	(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)
Outros resultados abrangentes a serem reclassificados para o resultado do exercício em períodos subsequentes:				
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total resultado abrangente do exercício	(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)
Total do resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas da Companhia	(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)
Acionistas não controladores	-	-	-	-
	(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido - Controladora e Consolidado Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

	Capital social			Reserva de Capital		Prejuízos acumulados	Total
	Capital subscrito	Ações em tesouraria	Gasto com emissão de ações	Ágio na emissão de ações	Transação de capital		
Saldos em 1° de janeiro de 2021	389.625	(2.427)	(2.134)	6.376	(8.283)	(851.728)	(468.571)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(256.470)	(256.470)
Total do resultado abrangente, líquido de impostos	-	-	-	-	-	(256.470)	(256.470)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	389.625	(2.427)	(2.134)	6.376	(8.283)	(1.108.198)	(725.041)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(86.772)	(86.772)
Total do resultado abrangente, líquido de impostos	-	-	-	-	-	(86.772)	(86.772)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	389.625	(2.427)	(2.134)	6.376	(8.283)	(1.194.970)	(811.813)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do Exercício	(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	709	1.004	3.006	3.036
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(3.412)	1.436
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	135	12	(342)	2.077
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(4.593)	633
Imposto de renda e contribuição social	-	-	12.016	18.833
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	-	-	158.738	171.747
(Ganho) / Perda na alienação de propriedade para investimento	-	-	-	-
Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	-	-	-	(15.656)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-	-	10.798	2.014
Varição cambial	-	-	(122.293)	128.574
Ajuste a valor justo	-	-	16.139	(3.323)
Resultado da equivalência patrimonial	56.475	226.720	-	-
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	9.159	10.034
Tributos a recuperar	-	(1)	(1.985)	43.464
Outras contas a receber	21.327	(119)	5.606	17.649
Depósitos e cauções	-	(15)	(866)	(2.435)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	(69)	449	(1.004)	(14.626)
Impostos, taxas e contribuições	1.023	3.038	(36.720)	(41.359)
Salários e encargos sociais	(31)	(142)	248	(8.354)
Receitas de cessões a apropriar	-	-	(6.300)	(3.911)
Contas a pagar na compra de imóveis	-	-	(6.959)	3.305
Outras contas a pagar	(1)	(25)	427	(19.065)
Inclusão de controladas no consolidado - liquidação das debêntures	-	-	-	6.503
Caixa líquido aplicado nas (provenientes das) atividades operacionais	(7.204)	(25.549)	(55.109)	44.106
Pagamento de juros	-	-	(70.778)	(83.758)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	(7.204)	(25.549)	(125.887)	(39.652)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	309	-	541	2.690
Transferência de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível para o FIL GSOB	-	-	-	(83.217)
Baixa de propriedade para investimentos destinados para venda	-	-	163.543	-
Resgate (Aplicação) financeira e aplicação e vinculada	-	-	1.412	(50)
Recebimento de dividendos	37.988	46.023	-	-
Liquidação das debêntures	-	-	-	249.874
Empréstimos a receber com terceiros	-	-	-	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(167)	(193)	(98.580)	(81.914)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	38.130	45.830	66.916	87.383
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-	-	(126.030)	(35.702)
Liquidação de dividendos	-	-	-	-
Transferência de financiamentos e parcelamentos de tributos - liquidação das debêntures	-	-	-	77.881
Novos parcelamentos de tributos	(152)	(340)	61.081	20.984
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-	-	(10.813)	(16.995)
Partes relacionadas	(30.766)	(19.989)	(8.468)	64.626
Empréstimos com terceiros	-	-	949	(2.718)
Caixa líquido aplicado nas (proveniente das) atividades de financiamento	(30.918)	(20.329)	(83.281)	108.076
Aumento (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	8	(48)	(142.252)	155.807
Caixa e equivalentes de caixa				
No final do exercício	26	18	127.042	269.294
No início do exercício	18	66	269.294	113.487
Aumento (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	8	(48)	(142.252)	155.807

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas				
Receita de aluguel, serviços e outros	-	-	169.509	153.574
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	3.412	(1.436)
	-	-	172.921	152.138
Serviços e materiais de terceiros				
Serviços de terceiros, materiais e outros	(11.520)	(10.772)	(73.127)	(86.477)
Valor (consumido)/ adicionado bruto	(11.520)	(10.772)	99.794	65.661
Depreciação e amortização	(709)	(1.004)	(3.006)	(3.036)
Valor (consumido)/ adicionado líquido produzido pela Companhia	(12.229)	(11.776)	96.788	62.625
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	(56.475)	(226.720)	-	-
Receitas financeiras	2.102	23	582.838	419.303
Outras	(1.466)	123	(5.800)	7.194
Valor adicionado a distribuir	(68.068)	(238.350)	673.826	489.122
Distribuição do valor adicionado/ (consumido)				
Pessoal				
Remuneração direta	8.842	8.439	12.693	11.360
Benefícios	2.514	2.338	4.407	3.726
FGTS	689	511	940	736
INSS	2.129	1.939	3.085	2.620
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	1	32.263	16.729
Municipais	-	144	4.123	3.771
Remuneração de capitais de terceiros				
Despesas financeiras	4.530	4.748	703.087	706.650
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(86.772)	(256.470)	(86.772)	(256.470)
	(68.068)	(238.350)	673.826	489.122

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda. e (b) Atlas Participações Ltda. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em shoppings centers está agrupada na Levian Participações Empreendimentos Ltda. e na Securis Administradora e Incorporadora Ltda.

A Companhia negocia suas ações no segmento básico de listagem da “B3 - Brasil, Bolsa, Balcão”, sob a sigla GSHP3.

A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depositary Shares com base no Regulation S e Rule 144A (GDSs), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 22 de julho de 2016. Em 18 de julho de 2016, a CVM aprovou o pedido. Nesse contexto, o The Bank of New York Mellon atua como a instituição depositária do Programa de GDS e é responsável pela emissão dos respectivos certificados. As ações ordinárias da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA e representam lastro dos GDS à razão de 1 (um) GDS para cada 73 (setenta e três) ações. O Itaú Unibanco S.A. atua como a instituição custodiante das ações da Companhia no Brasil. O estabelecimento do programa GDS envolveu a emissão de 11.000.000 (onze milhões) de novas ações ordinárias em decorrência da incorporação da controlada indireta Druz Administradora e Incorporadora Ltda. As novas ações emitidas ficaram em poder da controlada direta GS Investments Limited. Do montante das ações que não serviram de lastro para o programa de GDS, foram canceladas 6.564.301 ações conforme ata da reunião do conselho de administração realizada em 04 de agosto de 2017. O saldo remanescente de 1.923.550 ações (grupadas em 53.432 ações em 23 de janeiro de 2020) permanece em tesouraria nominal à Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2019 e autorizada pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários em 23 de janeiro de 2020, foi aprovado 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 foram grupado em uma única ação, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. (“Grupamento”). Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia foi 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)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar conjunto 241.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em XX de março de 2023. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

A Companhia e suas controladas têm como atividade preponderante: **(a)** administração de bens próprios e de terceiros; **(b)** participação em negócios mobiliários e **(c)** incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas são as seguintes:

- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia - SCM, provedor de voz sobre protocolo internet - VOIP;
- **Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Ardan é detentora de uma fração ideal de 0,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda., ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- **Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (Babi):** tem por objetivo social a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- **BAVI Administradora e Incorporadora S.A. (BAVI):** Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. Em 06 de julho de 2022 foi celebrada a alteração do contrato social para transformação empresária limitada em sociedade por ações, mantendo o

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- mesmo quadro societário.
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
 - **Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
 - **BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda.;
 - **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 100% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.;
 - **BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para venda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras sociedades e em empreendimentos imobiliários;
 - **BUD Administradora e Incorporadora Ltda. (BUD):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários, a Bud é detentora de uma fração ideal de 3% do Outlet Premium Brasília;
 - **BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. (BR Retail):** tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil. A BR Brasil Retail detém participação integral na Geninvest.
 - **DAN Administradora e Incorporadora Ltda. (DAN):** tem por objeto a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
 - **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.
 - **EDO Empreendimentos e Participações S/A (EDO):** tem objeto social incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como a participação com quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos;
 - **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy):** tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Auto Shopping Guarulhos Center, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador,

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- Shopping do Vale, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Parque Shopping Sulacap, Unimart Shopping, Outlet Grande São Paulo e Outlet Premium Fortaleza;
- **FAT Empreendimentos e Participações S/A. (FAT):** tem por objeto social incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como participação como quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos imobiliários;
 - **FIPARK Estacionamentos Ltda. (FIPARK):** tem por objeto a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios e de terceiros. Atualmente a FIPARK é responsável pela administração dos estacionamentos do Parque Shopping Maia e Shopping Bonsucesso;
 - **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia; Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Fortaleza e Outlet Grande São Paulo. A General Shopping Brasil Administradora e Serviços é detentora de 100% das quotas da NIC Administradora e Incorporadora Ltda.;
 - **General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 41,7% das quotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
 - **Genpag Gestão de Serviços S.A. (Genpag):** tem por objeto desenvolvimento, a exploração, a locação, a prestação de serviços e/ou a comercialização de softwares e aplicativos em tecnologia da informação destinados a arranjos de pagamento e meios de pagamento e afins e a participação em outras sociedades.
 - **Geninvest Participações S.A. (Geninvest):** tem por objeto a participação em outras sociedades. A Geninvest é detentora de 86,4% na Genpag.
 - **GS Finance II Limited (GS Finance II):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;
 - **GS Investments Limited (GS Investments):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 70,9% das quotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;
 - **GS Park Estacionamentos Ltda. (GS Park):** tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- estacionamentos do Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Internacional Guarulhos Auto Shopping, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Premium Grande São Paulo;
- **I Park Estacionamentos Ltda. (I Park):** tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping Unimart, Shopping do Vale e Parque Shopping Barueri;
 - **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
 - **JAUÁ Administradora e Incorporadora Ltda. (JAUÁ):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
 - **Levian Participações e Empreendimentos S.A. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de uma fração ideal de 99,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, e 0,5% do Unimart Shopping. A Levian também possui participação na Send Empreendimentos e Participações Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (29,1%), Atlas Participações Ltda. (100%), FIPARK Estacionamentos Ltda (100%), EDO Empreendimentos e Participações S.A (100%), Poli Shopping Administradora de Bens Ltda. (50%), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Dan Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Loa Administradora e Incorporadora S.A. (100%) e Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (99,99%).
 - **LOA Administradora e Incorporadora S.A. (LOA):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. Em 25 de agosto de 2022 foi celebrada a alteração do contrato social para transformação empresarial limitada em sociedade por ações, mantendo o mesmo quadro societário.
 - **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- **Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanza):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanza é proprietária de um terreno em Atibaia;
- **NIC Administradora e Incorporadora Ltda. (NIC):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de imóveis próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A NIC é detentora de 0,5% do Outlet Premium São Paulo, 1,0% do Outlet Premium Salvador, 1,0% do Parque Shopping Sulacap, 0,9% do Shopping Bonsucesso e 4,5% do Unimart Shopping;
- **Palo Administradora e Incorporadora Ltda. (Palo):** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Palo é detentora de 50% do Outlet Premium Fortaleza;
- **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Poli Shopping Center Administradora de Bens Ltda. (Poli Adm):** Tem por objetivo a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviço de administração predial, intermediação de locação e compra e venda de imóveis, a prestação de outros serviços, complementares, suplementares ou correlatos às atividades retro anunciadas, e a administração em outras sociedades, sob qualquer forma e gestão e consultoria em shopping center;
- **Poli Shopping Empreendimentos Ltda. (Poli):** Tem por objetivo social a administração de bens próprios e de terceiros. A Poli é detentora de 50% do Poli Shopping Guarulhos.
- **Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet):** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- **Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb):** tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale):** tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
- **Securis Administradora e Incorporadora S.A. (Securis):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e participação em outras empresas. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora S.A., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., FAT Empreendimentos e Participações S.A., POL

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Administradora e Incorporadora Ltda., Tequs Administradora e Incorporadora Ltda., Rumb Administradora e Incorporadora Ltda., Tela Administradora e Incorporadora Ltda. A Securis também é detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso e de uma fração inferior a 0,01% da Vanti Administradora e Incorporadora Ltda.

- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send):** tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda., de 85,5% do Cascavel JL Shopping e de 48% do Parque Shopping Barueri;
- **TEQUS Administradora e Incorporadora Ltda. (TEQUS):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- **Tela Administradora e Incorporadora Ltda. (Tela):** tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Tela é detentora de 36% do Outlet Premium Grande São Paulo. Em 11 de abril de 2022 a Tela alienou 49% da participação no empreendimento;
- **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, de centros comerciais próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- **Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (Vanti):** A Sociedade tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários e em outras sociedades que tenha por finalidade as mesmas atividades imobiliárias aqui descritas. A Vanti é detentora de 100% das cotas da Palo Administradora e Incorporadora Ltda. e da Poli Shopping Empreendimentos Ltda.
- **Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide):** tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- **Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 50,1% do Parque Shopping Maia;
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass):** tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri,

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- Poli Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Premium Grande São Paulo;
- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

As controladas BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (BAIL), Fat Administradora e Incorporadora Ltda (FAT), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz); Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Poli Shopping Administração e Serviços Ltda. (Poli Adm.), BAC Administradora e Incorporadora Ltda. (BAC), Mai Administradora e Incorporadora Ltda (MAI), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (BABI), Dan Administradora e Incorporadora Ltda (DAN), e EDO Empreendimentos e Participações S.A. (EDO) têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de dezembro de 2022.

A Companhia detém participação direta, em 31 de dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2022			31/12/2021		
	Part.	ABL total (m ²)	ABL própria (m ²)	Part.	ABL total (m ²)	ABL própria (m ²)
Shopping Center						
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Cascavel JL Shopping	85,5%	9.113	7.792	85,5%	9.113	7.792
Shopping do Vale	84,4%	17.178	14.497	84,4%	17.178	14.497
Unimart Shopping Campinas (*)	5,0%	15.878	794	5,0%	15.878	794
Parque Shopping Barueri	48,0%	36.300	17.424	48,0%	36.300	17.424
Poli Shopping Guarulhos (*)	50,0%	3.544	1.772	50,0%	3.544	1.772
Parque Shopping Sulacap (*)	1,0%	29.022	290	1,0%	29.022	290
Shopping Bonsucesso (*)	1,0%	27.852	279	1,0%	27.852	279
Parque Shopping Maia	50,1%	33.325	16.696	50,1%	33.325	16.696
Outlet Premium São Paulo (*)	0,5%	24.882	124	0,5%	24.882	124
Outlet Premium Brasília	3,0%	17.360	521	3,0%	16.715	501
Outlet Premium Salvador (*)	1,0%	15.913	159	1,0%	14.964	150
Outlet Premium Fortaleza (*)	50,0%	16.100	8.050	50,0%	15.172	7.586
Outlet Premium Grande São Paulo	36,0%	16.601	5.976	85,0%	16.601	14.111
Total	31,3%	274.545	85.851	34,4%	272.023	93.493

(*) Empreendimentos recebidos por conta da liquidação das debêntures em 01 de julho de 2021.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards (IFRS) - IAS 1) e de acordo com a deliberação CVM 676/11 que aprovou o CPC 26 (R1) -

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Apresentação das Demonstrações Contábeis, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuível aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia estão sendo apresentadas conforme Orientação Técnica OCPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.1.2. Continuidade operacional

Com base em nosso melhor conhecimento, não há nenhum fato ou contingência relevante que não tenha sido informado e, que possa (i) impedir a continuidade operacional ordinária da Companhia e suas controladas, e/ou (ii) afetar significativamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e influir na sua avaliação como empreendimento em continuidade. Sendo assim as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas levando em conta esse pressuposto.

Devido à pandemia da COVID-19 e sua repercussão no cenário global, bem como as medidas adotadas pelas autoridades governamentais, algumas lojas que não se enquadravam na categoria de serviços essenciais, conforme legislação governamental, deixaram de operar por um período de tempo no primeiro trimestre de 2021, levando a uma maior inadimplência do aluguel fixo e redução substancial do aluguel variável, bem como menor ocupação dos estacionamentos. A partir do segundo trimestre de 2021 esse cenário foi parcialmente revertido com a flexibilização das medidas governamentais, e a partir do terceiro trimestre de 2021, com a liberação para o funcionamento de todas as categorias, houve recuperação nas receitas de aluguel e de serviços.

A Companhia mantém monitoramento periódico sobre os riscos de taxas de juros e taxas de câmbio, gestão do risco de crédito e de gerenciamento de capital de giro. A Companhia acredita que não possui evidência de risco de continuidade operacional até o presente momento.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.1.3. Estrutura de capital e capital circulante líquido

A Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$811.888 mil em 31 de dezembro de 2022 (R\$725.041 em 31 de dezembro de 2021), devido principalmente a fatores não monetários e sem efeito caixa, ou seja, gerado em função do impacto da variação cambial sobre o principal da dívida perpétua da Companhia que é indexada ao dólar. Desta forma, seguindo as normas contábeis brasileiras, a variação cambial é registrada na rubrica de despesas financeiras e afetam o resultado do período/exercício, sendo refletida no lucro ou prejuízo do período/exercício, mas não tem efeito caixa, nem caráter definitivo.

O Capital circulante líquido consolidado em 31 de dezembro de 2022 era negativo em R\$26.328 mil (R\$53.928 mil em 31 de dezembro de 2021). A Administração da Companhia entende que o plano de negócios, combinado com a gestão eficiente dos resultados e balanço, devem garantir sua sustentabilidade e demonstram os elementos necessários para a continuidade da operação.

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis, de cada controlada incluída na consolidação, são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance, GS Finance II e a GS Investments) não possuem corpo gerencial próprio, nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.5. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do período/exercício em que ocorrerem.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as informações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementadas com as eliminações de: (a) saldos de investimentos e do patrimônio líquido; (b) saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e (c) receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui participação de não-controladores a ser apresentado. Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustadas no patrimônio líquido e no resultado do período desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	% - 31/12/2022 - participação no capital	% - 31/12/2021 - participação no capital
Controladas diretas		
Levian	100%	100%
General Shopping Finance	100%	100%
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
Controladas indiretas		
Alte	100%	100%
Ardan	100%	100%
ASG Administradora	100%	100%
Ast	100%	100%

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - 31/12/2022 - participação no capital	% - 31/12/2021 - participação no capital
Atlas	100%	100%
Babi (sem operação)	100%	100%
Bac (sem operação)	100%	100%
Bail (sem operação)	100%	100%
Bavi	100%	100%
Bot	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	100%	100%
BR Retail	100%	100%
Brassul	100%	100%
Bud	100%	100%
Dan (sem operação)	100%	100%
Delta	100%	100%
EDO (sem operação)	100%	100%
Energy	100%	100%
FAT (sem operação)	100%	100%
FIPARK	100%	100%
GSB Administradora	100%	100%
GS Park	100%	100%
Genpag	86,4%	86,4%
Geninvest	100%	100%
Ipark	100%	100%
Jauá (sem operação)	100%	100%
Loa	100%	100%
MAI (sem operação)	100%	100%
Manzanza	100%	100%
Nic (*)	100%	100%
Palo (*)	100%	100%
POL (sem operação)	100%	100%
Poli Shopping Administração e Serviços (sem operação)	50%	50%
Poli Shopping (*)	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%
Rumb	100%	100%
Sale	100%	100%
Securis	100%	100%
Send	100%	100%
Tela	100%	100%
Tequs (sem operação)	100%	100%
Uniplaza	100%	100%
Vanti (*)	100%	100%
Vide	100%	100%
Vul	100%	100%
Wass	100%	100%
Zuz (sem operação)	100%	100%

(*) Investimentos recebidos em 01 de julho de 2021, por conta da liquidação das debêntures.

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 R2 (IAS 28) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, para fins de informações contábeis da Controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado às mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A participação societária na controlada é apresentada nas demonstrações contábeis do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das informações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.6. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar,

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b) Ativos financeiros pelo custo amortizado

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das informações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os ativos financeiros da Companhia correspondem aos empréstimos às partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outras contas a receber.

c) Passivos financeiros pelo custo amortizado

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das informações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 26 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.8. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.9. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº4.

As despesas com a constituição da provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “despesas gerais e administrativas” na demonstração do resultado.

2.10. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9.

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição ou construção. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (“greenfields”) e terrenos para futura expansão. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no período em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (“greenfields”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os custos incorridos relacionados às propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do período a que se refere.

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coemprometimento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil proporcional do ativo é reconhecida no resultado.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados.

2.11. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 10, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados,

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.12. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.13. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis.

As propriedades para investimentos estão avaliadas ao seu valor justo, as variações de acordo com os laudos de avaliação são registradas em conta de resultado do período.

2.14. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.15. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.16. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.17. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 18.

2.18. Custo de empréstimos - capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente, relacionados à aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em desenvolvimento, são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

2.20. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão de administração e de suprimento de energia e água dos shoppings centers.

Receitas de cessões a apropriar

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.21. Lucro / Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período e da média ponderada das ações em circulação no respectivo período. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.22. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis.

2.23. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados de suas demonstrações contábeis.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das informações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

a) Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, em que avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente.

Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

investimento, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas, quando aplicável, reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas informações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem.

A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre as avaliações patrimoniais das propriedades para investimentos são calculados pela sistemática de tributação do lucro presumido.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado.

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.24. Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022:

- **Alteração das normas IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante.** Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações contábeis;

- **Melhorias anuais nas normas IFRS 2018-2020 - Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9,**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;

- **Alteração da norma IAS 16 - Imobilizado: Resultado gerado antes do atingimento de condições projetadas de uso.** Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;

- **Alteração da norma IAS 37 - Contrato oneroso: Custo de cumprimento de um contrato.** Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação dos custos relacionados ao cumprimento de um contrato oneroso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;

- **Alteração da norma IFRS 3 - Referências a estrutura conceitual: Esclarece alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual do IFRS.** Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;

- **Alteração da norma IAS 1 e Divulgação de práticas contábeis 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Esclarece aspectos a serem considerados na divulgação de políticas contábeis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações contábeis;

- **Alteração da norma IAS 8 - Definição de estimativas contábeis:** Esclarece aspectos a serem considerados na definição de estimativas contábeis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações contábeis;

- **Alteração da norma IAS 12 - Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação:** Esclarece aspectos a serem considerados no reconhecimento de impostos diferidos ativos e passivos relacionados a diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações contábeis.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	15	16	18	19
Bancos	11	2	1.191	1.927
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	59	100
	26	18	1.268	2.046
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	-	-	31.597	28.468
Compromissada (b)	-	-	9.930	8.103
Conta remunerada	-	-	315	1.133
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	27	91
Fundo de Investimento	-	-	2.909	2
NTNB	-	-	-	185.450
LTN	-	-	-	920
LFT	-	-	62.635	32.436
Compromissada	-	-	18.361	10.645
Total de Aplicações financeiras	-	-	125.774	267.248
Total de caixa e equivalentes de caixa	26	18	127.042	269.294
Aplicações Financeiras não circulantes	-	-	437	1.849
Total de Aplicações Financeiras	-	-	437	1.849

- (a) Em 31 de Dezembro de 2022, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 1.268 (consolidado), sendo o montante de R\$ 59 depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de Dezembro de 2021, do total do saldo de R\$ 2.046 (consolidado), o montante de R\$ 100 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) e Compromissadas nos bancos Santander e Itaú com rendimento em média 97,4% do CDI;
- (c) Em 31 de Dezembro de 2022, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo - LICTOR CREDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR CNPJ 15.198.855/0001-46 e PRETOR FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CNPJ 41.215.295/0001-09 é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneram em média 101,7% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber e outros	90.368	98.366
Perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(55.958)	(58.209)
Total	34.410	40.157
Circulante	33.715	38.787
Não circulante	695	1.370

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e de 31 de Dezembro de 2021 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	(58.209)	(30.808)
Inclusão de empresas na consolidação	-	(25.965)
Créditos (provisionados) revertidos no exercício	2.251	(1.436)
Saldo no final do exercício	(55.958)	(58.209)

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	19.954	21.504
Vencidas		
Até 30 dias	4.910	4.102
De 31 a 60 dias	322	590
De 61 a 90 dias	527	715
De 91 a 180 dias	4.287	7.971
Acima de 180 dias	60.368	63.484
	70.414	76.862
Total	90.368	98.366

Em 31 de Dezembro de 2022, o montante de R\$ 4.410 das contas a receber de clientes (R\$ 5.275 em 31 de dezembro 2021) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

5. TRIBUTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	-	-	1.674	7.303
IRRF a recuperar	1	1	441	425
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	93	64
PIS e COFINS a recuperar	-	-	185	141
Imposto de renda - antecipações	-	-	10.942	3.804
Contribuição social - antecipações	-	-	972	558
Outros impostos a recuperar	1	1	28	55
Total	2	2	14.335	12.350
Circulante	2	2	14.335	12.323
Não circulante	-	-	-	27

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rescisões contratuais a receber	-	-	8.643	14.043
Valores a receber na operação com propriedades com investimentos (a)	-	-	5.047	11.700
Despesas de seguros a apropriar	414	378	512	452
Adiantamento a fornecedores	18.000	18.002	20.608	20.317
Adiantamento de benefícios trabalhistas	103	24	120	35
Despesas a apropriar	502	462	527	462
Valores a receber de outros empreendimentos	273	273	24.242	18.855
Comissões a apropriar	-	-	684	901
Dividendos a receber	3.539	25.031	-	-
Outras contas a receber	34	22	2.077	1.301
Total	22.865	44.192	62.460	68.066
Ativo circulante	4.590	25.919	29.410	38.037
Ativo não circulante	18.275	18.273	33.050	30.029

(a) Valor a receber substancialmente pela venda de terreno da Send.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

7. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas, as controladas e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto em relação ao saldo de conta corrente sobre o qual não incidem encargos financeiros.

A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação aos prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Os saldos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Ativo		
Levian (a)	25.254	-
Outros	1.160	1.608
Total	26.414	1.608

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Passivo		
I Park (a)	6.569	6.569
Delta (a)	0	1
Levian (a) (b)	0	5.959
Total	6.569	12.529

- (a) Referem-se a exigíveis sobre os quais não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.
- (b) Liquidação dos exigíveis com recebimento de dividendos.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Os saldos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Ativo		
Condomínio Outlet Premium Brasília (c)	2.466	2.466
Condomínio do Vale (c)	2.742	2.599
Condomínio Parque Shopping Sulacap (c)	5.330	3.595
Condomínio Outlet Grande São Paulo (c)	668	1.346
Condomínio Outlet Rio de Janeiro (c)	1.777	1.777
Condomínio Bonsucesso (c)	1.941	1.941
Condomínio Volunt. Civil Parque Shop Maia (c)	7.006	5.787
Condomínio Unimart Campinas (c)	386	381
Golf Participações Ltda. (a)	51.026	45.283
Outros (c)	3.297	2.992
Total	76.639	68.167
Ativo circulante	-	-
Ativo não circulante	76.639	68.167

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	39.530	39.562
Outros (c)	1.622	1.586
Total	41.152	41.148

- As operações entre as partes relacionadas ao acionista e controlador estão sujeitas a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento;
- Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido ao então acionista SAS Ventures LLC em parcelas semestrais atualizadas pela variação do Dólar, desde 14 de setembro de 2007;
- Sobre as demais operações entre as partes relacionadas não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

b) Remuneração dos administradores

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguridade social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 5.638 e R\$ 5.667, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Pró-labore	3.949	4.134
Remuneração variável e encargos	790	827
Benefícios	899	706
Total	5.638	5.667

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

de longo prazo) e (iii) remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, ocorrida em 29 de abril de 2022, foi aprovada a remuneração global de R\$ 13.330 para o exercício de 2022 (R\$ 13.330 para o exercício de 2021).

8. INVESTIMENTOS

	% - Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro (Prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2022	31/12/2021
Levian	58,31 (*)	100.011	596.480	(37.467)	494.310	(21.772)	288.307	348.067
			596.480	(37.467)	494.310	(21.772)	288.307	348.067
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping								
Finance	100	50.000	81	(17.761)	(405.666)	(17.761)	(405.666)	(387.905)
GS Investments	100	50.000	-	(16.924)	(708.517)	(16.924)	(708.517)	(691.593)
GS Finance II	100	50.000	81	(18)	(867)	(18)	(867)	(849)
			162	(34.703)	(1.115.050)	(34.703)	(1.115.050)	(1.080.347)
Saldo líquido			596.642	(72.170)	(620.740)	(56.475)	(826.743)	(732.280)

	% - Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Atlas	100%	3.816.399	3.816	48.025	5.071
Bac	100%	14.644.090	14.644	(3)	29
Babi	100%	10.000	10	(1)	8
BR Outlet	100%	10.000	10	(2)	(62)
Bud	100%	8.861.000	8.861	245	16.440
Dan	100%	10.000	10	(1)	8
Delta	100%	72.870	45.534	(1.169)	9.290
Edo	100%	10.000	10	(7)	(4)
Fipark	100%	10.000	501	1.027	2.245
Jauá	100%	10.000	10	(2)	21
Loa	100%	49.941	90.994	(379)	90.564
Mai	100%	1.409.558	1.410	(14)	1.528
Palo	100%	15.804.778	15.804	1.355	38.285
Poli Shopping	100%	425	425	(541)	12.832
Poli Adm.	50%	100.000	-	(5)	(11)
Premium Outlet	100%	10.000	10	(2)	(9)
Securis	29,1%	245.555.912	245.578	(4.567)	319.447
Send	100%	288.999.513	289.000	16.260	290.803
Uniplaza	100%	21.215.243	9.215	(630)	1.171
Vanti	100%	598.237.588	456.461	(10.958)	16.869
Vul	100%	432.945.984	432.947	(4.236)	238.618
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(9)	1.709

	% - Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - Atlas					
Alte	100%	1.582.400	1.582	(10)	(269)
ASG Administradora	100%	20.000	20	51	363
Ast	100%	1.497.196	1.497	938	4.857
BR Brasil Retail	100%	12.407.100	20.950	(3.378)	11.446

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Energy	100%	10.000	10	21.179	3.138
GS Park	100%	10.000	10	1.202	2.483
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906.070	21.997	5.160
Genpag	86,4%	2.544	6.261	(1.168)	5.094
Geninvest	100%	1.383	6.261	(1.168)	5.093
Ipark	100%	3.466.160	3.466	1.402	5.654
Nic	100%	21.746.684	21.747	15.694	12.727
Vide	100%	10.000	10	(3)	(204)
Wass	100%	10.000	10	4.648	2.823

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - GS Investment					
Ardan	100%	10.000	10	18	220
Bail	100%	10.000	10	(2)	511
Bavi	100%	7.287.780	60.953	(10)	60.447
Bot	100%	51.331.650	53.087	(274)	52.695
Brassul	100%	25.631.617	25.631	(1.623)	53.629
FAT	100%	10.718.400	10.718	(6)	94
Manzanza	100%	56.114.223	57.318	(236)	53.509
POL	100%	10.749.724	10.750	(4)	2.545
Rumb	100%	1.241	1.241	(504)	566
Sale	100%	14.702	14.702	(1.364)	53.161
Securis	70,9%	245.555.912	245.578	(4.567)	319.447
Tela	100%	162.506.000	159.635	(1.511)	97.759
Tequs	100%	10.000	10	(2)	1

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	(732.280)
Resultado de equivalência patrimonial	(56.475)
Recebimento de dividendo (**)	(37.988)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(826.743)

(*) conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2022, a controlada Levian, reduziu o capital social em 97.227 ações detidas pelo acionista General Shopping Finance Limited.

(**) Dividendo recebido com a liquidação de passivo com a controlada Levian.

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Consolidado		Total
	Em operação	Projetos "Greenfields" em construção (i)	
Saldo em 31/12/2020	921.306	136.072	1.057.378
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações	1.186	69.108	70.294
Inclusão de empresas na consolidação (v)	78.300	-	78.300
Ajuste a valor justo (ii)	3.323	-	3.323
Saldo em 31/12/2021	1.004.115	205.180	1.209.295
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações	13.933	76.293	90.226
Alienação (iii) (iv)	(162.962)	(51.194)	(214.156)
Ajuste a valor justo (ii)	(16.139)	-	(16.139)
Saldo em 31/12/2022	838.947	230.279	1.069.226

- (i) Terrenos para futura construção e construções em andamento;
- (ii) Ajuste a valor justo reconhecido no resultado do período/exercício;
- (iii) Alienação de 49% do Outlet Premium Grande São Paulo;
- (iv) Alienação de terrenos da investida Levian;
- (v) Conforme nota 2.2, devido à liquidação das debêntures em 01 de julho 2021, as empresas Nic, Palo, Poli e Vanti e as respectivas propriedades para investimentos, passaram a compor as propriedades da companhia e conseqüentemente de sua consolidação para fins de divulgação.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritas nas Notas Explicativas nº 12 e 13.

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, realizadas em 31 de dezembro de 2022, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média ponderada de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 9,6% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 8,2%.

10. IMOBILIZADO

	% - Taxa de depreciação	Controladora					
		31/12/2022			31/12/2021		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	587	(311)	276	587	(287)	300
Móveis e utensílios	8 a 15	522	(438)	84	524	(402)	122
Máquinas e equipamentos	8 a 15	1.439	(1.165)	274	1.431	(989)	442
Computadores e periféricos	15 a 25	1.805	(1.583)	222	1.697	(1.512)	185
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	755	(755)	-	755	(755)	-
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	-	307	-	307
Total		5.108	(4.252)	856	5.301	(3.945)	1.356

	% - Taxa de depreciação	Consolidado					
		31/12/2022			31/12/2021		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	1.643	(1.319)	324	1.643	(1.295)	348
Móveis e utensílios	8 a 15	9.122	(6.848)	2.274	9.163	(6.365)	2.798
Máquinas e equipamentos	8 a 15	23.246	(2.021)	21.225	21.825	(1.620)	20.205
Veículos	15 a 25	232	(151)	81	232	(127)	105
Computadores e periféricos	8 a 15	3.307	(2.928)	379	3.124	(2.793)	331
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	8.059	(6.992)	1.067	7.680	(6.915)	765
Adiantamento a fornecedores	-	1.346	-	1.346	1.820	-	1.820
Total		46.955	(20.259)	26.696	45.487	(19.115)	26.372

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora				31/12/2022
	31/12/2021	Adições	Baixas	Depreciação	
Edificações	300	-	-	(24)	276
Móveis e utensílios	122	-	(2)	(36)	84
Máquinas e equipamentos	442	8	-	(176)	274
Computadores e periféricos	185	108	-	(71)	222
Adiantamento a fornecedores	307	-	(307)	-	-
Total	1.356	116	(309)	(307)	856

	Consolidado				31/12/2022
	31/12/2021	Adições	Baixas	Depreciação	
Edificações	348	-	-	(24)	324
Móveis e utensílios	2.798	7	(48)	(483)	2.274
Máquinas, aparelhos e Equipamentos	20.205	1.427	(6)	(401)	21.225
Veículos	105	-	-	(24)	81
Computadores e periféricos	331	196	(13)	(135)	379
Benfeitorias em imóveis de terceiros	765	379	-	(77)	1.067
Adiantamento a fornecedores	1.820	-	(474)	-	1.346
Total	26.372	2.009	(541)	(1.144)	26.696

11. INTANGÍVEL

	% - Taxa de amortização	Controladora					
		31/12/2022			31/12/2021		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	467	-	467	466	-	466
Vida útil definida							
Softwares	20	19.175	(19.090)	85	19.125	(18.688)	437
Total		19.642	(19.090)	552	19.591	(18.688)	903

	% - Taxa de amortização	Consolidado			
		31/12/2022			
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Vida útil indefinida					
Marcas e patentes	-	5.762	-	5.762	
Vida útil definida					
Softwares	20	33.530	(22.599)	10.931	
Direito de uso - Shopp Suzano (a)		4.505	(780)	3.725	
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-	
Total		51.767	(31.349)	20.418	

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - Taxa de amortização	Custo	Consolidado	
			31/12/2021	Amortização acumulada
				Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes	-	5.347	-	5.347
Vida útil definida				
Softwares	20	27.600	(21.507)	6.093
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(555)	3.950
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.425)	545
Total		45.422	(29.487)	15.935

(a) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;

(b) Através de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que se refere à renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	Controladora				31/12/2022
			31/12/2021	Adições	Amortização	Baixa	
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	466	1	-	-	467
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	437	50	(402)	-	85
Total			903	51	(402)	-	552

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	Consolidado				31/12/2022
			31/12/2021	Adições	Amortização	Baixa	
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	5.347	415	-	-	5.762
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	6.093	5.930	(1.092)	-	10.931
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.950	-	(225)	-	3.725
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	545	-	(545)	-	-
Total			15.935	6.345	(1.862)	-	20.418

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	% - Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	U\$	10%	-	518.492	655.739
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	13%	-	1.229.942	1.224.239
Bônus de dívida (b)	U\$	10%/12%	2026	48.368	51.731
Banco Nordeste do Brasil (c)	R\$	3,53%	2025	5.690	7.961
Total				1.802.492	1.939.670
Passivo circulante				13.449	13.373
Passivo não circulante				1.789.043	1.926.297

(a) Em 09 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 200.000, correspondente a R\$ 339.400, na data da captação.

Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000, correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 27 de outubro de 2015, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 85.839, correspondente a R\$ 335.750 na data da recompra.

Em 8 de agosto de 2018, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 48.297, correspondente a R\$ 181.206 na data da recompra.

Em 3 de fevereiro de 2022, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 18.286, correspondente a R\$ 96.962 na data da recompra.

(b) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

bonds), o montante de US\$ 150.000, correspondente a R\$ 271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12% ao ano pagos semestralmente até o 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º ano em diante, USD LIBOR de três meses mais 10,808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian)., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Incorporada na Levian), MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Pol Administradora e Incorporadora Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis)., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda (incorporada na Securis)., Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de bônus perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/ dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/ dívida securitizada; (ii) limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) anterior e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos.

Em 10 de Agosto de 2016, foi liquidado no âmbito de oferta de permuta o valor de US\$ 34.413 mil. Para tal operação, foram emitidos novos Bonds Perpétuos de dívida sênior no valor de US\$ 8.923 mil com garantia e vencimento em 2026 (10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2016) e 34.413 Global Depositary Share (GDS) como lastro de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS, totalizando 2.512.149 ações ordinárias. Os Bonds Perpétuos que foram permutados no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados;

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

(c) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, conforme nota 2.2 e 4, mantinha como empréstimo captação de recursos por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, foi liberado em 13 de novembro de 2013 o valor de R\$ 15.344, em 30 de dezembro de 2013 foi liberado o valor de R\$ 7.942 e em 19 de agosto de 2016 foi liberado o valor de R\$ 1.910, totalizando o montante de R\$ 25.196 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição das parcelas em 31 de Dezembro de 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2023	13.450
2024	2.274
2025	1.137
2026	46.558
2027 em diante*	1.739.073
	1.802.492

*Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2027 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	1.939.670
Amortização do custo de captação	171
Pagamentos - principal	(99.280)
Pagamentos - juros	(55.389)
Variação cambial	(122.293)
Encargos financeiros	139.613
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.802.492

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

13. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2022	31/12/2021
Empresas controladas					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	82.333	97.076
Vanti (b)	R\$	10% + TR	2026	41.067	47.878
				123.400	144.954
Passivo circulante					
				27.131	24.033
Passivo não circulante					
				96.269	120.921

- (a) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian em 2018), efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais (até abril de 2026), acrescidas de juros de 9,7% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e cotas da subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear. Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora. Em 08 de Outubro de 2018 essa operação foi parcialmente liquidada em no valor de R\$ 150.000. Em 31 de setembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 5. Em 23 de março de 2020 foi resgatado o valor total de garantia.
- (b) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, conforme nota 2.2 e 4, mantinha captação de recursos em 13 de janeiro de 2015, contratada pela a controlada e incorporada Ers Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Ápice Securitizadora, realizou a captação de R\$ 75.000, com taxa de 10% ao ano + TR. Esta operação tem prazo de 145 meses.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição da parcela em 31 de Dezembro de 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
2023	27.131
2024	29.811
2025	33.627
2026	31.815
2027 em diante	1.016
Total	123.400

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	144.954
Amortização do custo de captação	2.762
Pagamentos - principal	(26.750)
Pagamentos - juros	(13.758)
Encargos financeiros	16.192
Saldos em 31 de dezembro de 2022	123.400

14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Repasse luvas e aluguéis - sócios (a)	-	-	2.412	1.925
Repasse para condomínios	-	-	145	140
Adiantamento de clientes	-	-	1.107	1.166
Outros	64	65	47	53
Total	64	65	3.711	3.284
Passivo circulante	64	65	3.367	2.894
Passivo não circulante	-	-	344	390

(a) Refere-se ao valor a repassar de luvas e aluguéis aos sócios dos empreendimentos.

15. IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PIS e COFINS	48	69	18.678	20.367
INSS	399	530	573	675
ISS	-	-	5.620	5.645
IPTU	-	-	127	163
Imposto de renda e contribuição social	-	-	115.781	54.494
Total	447	599	140.779	81.344
Passivo circulante	177	189	32.850	28.342
Passivo não circulante	270	410	107.929	53.002

A Companhia em 2009 e 2014 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com as Leis nº 11.941/2009 (REFIS), Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2022 dos

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

A permanência nos programas de parcelamentos depende do adimplemento dos pagamentos dos tributos federais e previdenciários correntes e dos parcelamentos. A inadimplência poderá gerar a exclusão dos programas de pagamentos.

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no exercício, é como segue:

Saldos em 31 de dezembro de 2020	60.745
Novos parcelamentos	20.984
Pagamento - principal	(16.995)
Pagamentos - juros	(2.833)
Encargos financeiros	2.014
Inclusão de controladas (*)	17.429
Saldos em 31 de dezembro de 2021	81.344
Novos parcelamentos	61.081
Pagamento - principal	(10.813)
Pagamentos - juros	(1.631)
Encargos financeiros	10.798
Saldos em 31 de dezembro de 2022	140.779

(*) Devido à liquidação das debêntures, as empresas Nic, Palo, Poli e Vanti passaram a fazer parte da consolidação.

16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	24.098	23.214	78.318	122.549
PIS e COFINS	285	155	57.606	39.136
ISS	-	-	3.869	2.905
Outros impostos e taxas	1.372	1.363	8.423	8.330
Total	25.755	24.732	148.216	172.920

17. RECEITAS DE CESSÕES A APROPRIAR

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	20.860
Novos contratos	311
Reconhecimento da receita	(6.611)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	14.560
Passivo circulante	5.095
Passivo não circulante	9.465

18. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS E TRABALHISTAS

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cíveis (a)	-	-	2.197	3.465
Trabalhistas	147	12	1.706	780
Total	147	12	3.903	4.245

(a) Referem-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual;

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 67.326 (R\$ 36.148 em 31 de dezembro de 2021), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis. Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário em conformidade com as exigências de divulgações requeridas pelas normas contábeis.

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2021	Inclusão/(exclusão)	31/12/2022
Cíveis	3.465	(1.268)	2.197
Trabalhistas	780	926	1.706
Total	4.245	(342)	3.903

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito da Companhia em 31 de dezembro de 2022 é de R\$385.064, representado por 1.875.338 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2022	31/12/2021
Acionistas B3	1.875.521	1.875.251
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.	53.431	53.431
Conselheiros	80	80
Diretores	7	7
Total de ações	1.928.769	1.928.769
Ações em tesouraria	(53.431)	(53.431)
Total de ações em circulação	1.875.338	1.875.338

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou às sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Conforme AGE de 11 de dezembro de 2019 foi aprovado 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”). Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia foi 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.

A Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou, em 23 de janeiro de 2020, a modificação das condições do programa patrocinado de certificados de depósito de ações de emissão da Companhia (“GDS”), de modo a refletir: (i) a correta razão social da General Shopping; e (ii) o Grupamento, passando o número de ações representadas por cada GDS das atuais 73 (setenta e três) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS para 2 (duas) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS.

Em função desta alteração, o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passou 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,

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

escriturais e sem valor nominal”.

Reserva de capital

Ágio na emissão de ações: Variação do valor nominal das ações emitidas por ocasião da permuta dos bônus perpétuos, face ao seu valor efetivo na data da operação.

Reserva legal

Deverá ser constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

Cálculo do prejuízo por ação básico

	31/12/2022	31/12/2021
Numerador básico		
Resultado do exercício	(86.772)	(256.470)
Denominador		
Média ponderada de ações - básica	1.875.338	1.875.338
Prejuízo básico por ação em (R\$)	(46,27)	(136,76)

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional bruta		
Aluguel	74.065	63.742
Serviços	108.480	89.832
	182.545	153.574
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(15.394)	(12.735)
Descontos e abatimentos	(13.036)	(10.255)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	154.115	130.584

Devido a flexibilização das medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotados pelas autoridades governamentais, por conta da pandemia da COVID-19, bem como liberação para o funcionamento de todas as atividades a partir do terceiro trimestre de 2021, houve aumento no fluxo de veículos impactando a receita de serviços e a receita de aluguel.

Adicionalmente a receita operacional líquida em 31 de dezembro de 2022 foi impactada pelos seguintes fatores:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- Com a liquidação das debêntures em 01/07/2021, houve aumento na ABL própria, conforme quadro da nota 1 contexto operacional. As controladas Nic, Palo, Poli e Vanti passaram a compor o resultado consolidado.
- Em 11 de abril de 2022 a Companhia alienou a fração ideal de 49% do Outlet Premium Grande São Paulo.

Considerando os fatores acima, a receita operacional líquida no exercício aumentou 18,02% em relação ao mesmo período de 2021.

21. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Custo de pessoal	(4.176)	(3.524)
Custo de depreciações	(1.370)	(1.428)
Custo de ocupação	(26.125)	(17.803)
Custo de serviços de terceiros	(14.379)	(12.235)
Total	(46.050)	(34.990)

Com a flexibilização das medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotadas pelas autoridades governamentais, por conta da pandemia da COVID-19, bem como liberação para o funcionamento de todas atividades a partir do terceiro trimestre de 2021, houve aumento no custo de ocupação e serviços de terceiros.

Adicionalmente o custo dos aluguéis e serviços prestados em 31 de dezembro de 2022 foi impactado pelos seguintes fatores:

- Com a liquidação das debêntures em 01/07/2021, houve aumento na ABL própria, conforme quadro da nota 1 contexto operacional. As controladas Nic, Palo, Poli e Vanti passaram a compor o resultado consolidado.
- Em 11 de abril de 2022 a Companhia alienou a fração ideal de 49% do Outlet Premium Grande São Paulo.

Considerando os fatores acima, o custo dos aluguéis e serviços prestados por natureza no exercício, aumentou 31,61% em relação ao mesmo período em 2021.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IPTU	(150)	(144)	(841)	(539)
Comercialização	-	-	(2.901)	(2.423)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(1.436)
Publicidade e propaganda	(176)	(139)	(1.644)	(858)
Conservação de instalações	-	-	(71)	(266)
Materiais	(321)	(349)	(845)	(788)
Energia elétrica	(100)	(101)	(172)	(176)
Despesas com pessoal	(14.180)	(13.232)	(16.956)	(14.923)
Despesas com serviços de terceiros	(7.675)	(7.007)	(19.243)	(20.166)
Despesa com depreciação e amortização	(710)	(1.004)	(1.635)	(1.608)
Aluguéis	(1.040)	(986)	(2.777)	(2.151)
Taxas e emolumentos	(33)	(74)	(126)	(209)
Telefonia	(635)	(730)	(774)	(898)
Viagens e estadias	(139)	(42)	(257)	(100)
Seguros	(423)	(318)	(864)	(661)
Serviços de mensageiro	(128)	(157)	(128)	(157)
Despesas legais	(221)	(117)	(1.184)	(1.049)
Provisão para contingências	(147)	(90)	(855)	(2.371)
Outras	(325)	(347)	(2.997)	(1.666)
Total	(26.403)	(24.837)	(54.270)	(52.445)

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	-	-	18.646	13.549
Ganho na operação - derivativos	-	-	91.766	115.812
Variação cambial ativa	1	-	452.449	260.395
Outros	2.101	28	19.977	29.547
	2.102	28	582.838	419.303
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(15)	(19)	(158.979)	(174.399)
Perda em operação - derivativos	-	-	(163.890)	(93.270)
Variação monetária passiva	-	-	(7)	(1)
Variação cambial passiva	(2)	(5)	(329.771)	(392.325)
Multa sobre impostos em atraso	(3.037)	(683)	(27.715)	(9.955)
Outros	(1.476)	(4.367)	(22.725)	(36.700)
	(4.530)	(5.074)	(703.087)	(706.650)
Total	(2.428)	(5.046)	(120.249)	(287.347)

Em decorrência da atual condição de mercado, o real brasileiro tem experimentado volatilidade em relação à cotação de outras moedas, principalmente o dólar norte-americano. Em 31/12/2022, a cotação do dólar norte-americano em relação ao real era US\$1,00 = R\$ 5,2177 (R\$ 5,5805 em 31/12/2021), registrando uma valorização do real de aproximadamente 6,50%.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	(86.772)	(72.254)	(256.470)	(237.003)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	29.502	24.566	87.200	80.581
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	(19.201)	-	(77.085)	-
Outras diferenças permanentes líquidas	(23)	513	(8)	(419)
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(10.278)	(55.201)	(10.107)	(34.284)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido	-	11.011	-	(64.711)
Efeitos do IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo	-	-	-	(633)
Reversão do IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo	-	4.593	-	-
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado	-	(14.518)	-	(19.466)
Correntes	-	(19.111)	-	(18.833)
Diferidos (a)	-	4.593	-	(633)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	558.446	707.581
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(17.201)	(21.794)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre direitos de renovação de contratos	(1.549)	(1.549)
Imposto de renda e contribuição social diferido passivo	(18.750)	(23.343)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- Realização do passivo fiscal diferido sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento com base na tributação pelo lucro presumido quando da sua respectiva alienação.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

25. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida de venda de propr. p/ investimento	-	-	203.003	-
Custo de venda de propr. p/ investimento	-	-	(203.584)	-
Ajuste a valor justo da venda de propr. p/ Investimento	-	-	(16.139)	3.323
Perda na alienação de ativo	-	-	(317)	(74)
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	2.251	-
Outras receitas (despesas)	(1.473)	58	5.229	2.279
Recuperação de despesas	5	75	3.757	1.666
Total	(1.466)	133	(5.800)	7.194

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

	Consolidado							
	31/12/2022				31/12/2021			
	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros ao custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros ao custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	127.042	-	127.042	-	269.294	-	269.294
Aplicações financeiras	437	-	-	437	1.849	-	-	1.849
Instrumentos financeiros derivativos	6.828	-	-	6.828	-	-	-	-
Contas a receber e outros recebíveis	-	91.765	-	91.765	-	-	108.223	108.223
Total	7.265	218.807	-	226.072	1.849	269.294	108.223	379.366
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	1.802.493	-	1.802.493	-	1.939.670	-	1.939.670
CCIs	-	123.400	-	123.400	-	144.954	-	144.954
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	(3.079)	-	-	(3.079)
Fornecedores	-	-	7.752	7.752	-	-	8.756	8.756
Outras contas a pagar	-	-	3.711	3.711	-	-	3.284	3.284
Total	-	1.925.893	11.463	1.937.356	(3.079)	2.084.624	12.040	2.093.585

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

26.1. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shoppings centers.

A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às suas operações. A política é

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Companhia, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. A política permite que a Companhia utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção. É vedada a contratação de qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na B3. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

c) Risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 12 e 13, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

d) Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Consolidado	% - Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	19,92%	209	15.170	41.542	262.471	1.903.706	2.223.098
CCI	11,40%	3.183	6.367	28.651	111.409	-	149.610
Total		3.392	21.537	70.193	373.880	1.903.706	2.372.708

(*)Para a captação do bônus perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

e) Risco de taxas de juros

- **Empréstimos para capital de giro e CCIs:** as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 12 e 13, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 19,38% ao ano.

f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 1.836.274 em 31 de Dezembro de 2022 (R\$ 1.971.271 Em 31 de dezembro de 2021).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de suas controladas, contrata derivativos - NDF de câmbio - visando a proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 31 de Dezembro de 2022, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia não possui operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Para proteger a variação cambial do pagamento dos juros dos bônus perpétuos, a Companhia utiliza NDFs cambiais, classificadas como nível 2. A marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de Dezembro de 2022 era:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/22
NDF	101.750	01/02/2023	6.828
TOTAL	101.750		6.828

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Análise de sensibilidade - derivativos

NDF de Dólar - balcão								
Nocional em US\$ mil	Preço Contratado	Preço em 30/12/2022	Valor Justo	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar		Valor Justo
				-25%	-50%	-25%	-50%	
101.750	R\$ 5,2561/US\$	R\$ 5,3240 /US\$	6.828	-133.923	-267.846	-127.095	-261.018	
101.750			6.828	-133.923	-267.846	-127.095	-261.018	

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

g) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base:** manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de Dezembro de 2022;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 31 de Dezembro de 2022;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de Dezembro de 2022;

h) Empréstimos, financiamentos e CCI

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,48%	0,60%	0,72%
Elevação da TJLP	0,59%	0,74%	0,89%
Elevação da DI	1,07%	1,34%	1,61%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/22
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	R\$ 1.796.803
Partes relacionadas	R\$ 39.530
Caixa e equivalentes de caixa	(59)
Exposição líquida	R\$ 1.836.274

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Operação	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	25.309	26.031	26.754
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	319.801	359.776	367.771

(*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

i) Caixa e equivalentes de caixa

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissa	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração do CDI	13,65%	10,24%	6,83%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	17.342	13.006	8.671

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano, conforme mencionado no item (i)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

j) Valor justo dos bonds

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 31/12/22	Valor justo em 31/12/21
Títulos de crédito perpétuo (a)	U\$	10%	-	R\$ 447.214	R\$ 481.809
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	13%	-	R\$ 690.338	R\$ 663.318
Bônus de dívida (b)	U\$	10%/12%	2026	R\$ 40.221	R\$ 34.253
TOTAL				R\$ 1.177.773	R\$ 1.179.380

Os preços utilizados para calcular o valor de mercado dos Bonds da Companhia foram adquiridos do “Bloomberg”. Os preços são indicativos de mercado em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

26.2. Determinação do valor justo de instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização previstos na Deliberação CVM nº 699/12, que envolve os seguintes aspectos:

- O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem técnicas de avaliação adotadas pela Companhia. Esses 2 tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 – Preços observados (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos. Nesta categoria estão alocados os investimentos em Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”) e outras Letras Financeiras;
- Nível 2 – Preços observados em mercados ativos para instrumentos similares, preços observados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis. Alocam-se neste nível os investimentos em CDB, Compromissadas DI, outras aplicações financeiras remuneradas pelo DI e os derivativos, os quais são valorizados por modelos de precificação amplamente aceitos no mercado. São utilizados, além dos indicadores das operações inputs observáveis de mercado como taxas de juros, fatores de volatilidade e cotações de paridade cambial; e

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis. Em 31 de dezembro de 2022, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	116.500
Compreensivo de incêndio comum	1.548.987
Lucros cessantes	127.732
Vendaval/ fumaça	91.500
Operações de shopping centers	45.180
Danos morais	31.460
Danos materiais	161.558
Empregador	6.500
Danos Estéticos	5.600

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios. Tais premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das informações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Os contratos de seguros terão os prazos de vigência finalizados até 10 de setembro de 2023.

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

a) Aluguel

Refere-se a locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

b) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers, bem como exploração de estacionamentos.

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstração do resultado por segmento:

	Consolidado					
	31/12/2022			Eliminação		31/12/2022 Consolidado
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	
Receita líquida	53.905	109.811	-	-	(9.601)	154.115
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(6.951)	(46.187)	-	7.088	-	(46.050)
Lucro (prejuízo) bruto	46.954	63.624	-	7.088	(9.601)	108.065
(Despesas)/ receitas operacionais	15.401	57.405	(111.598)	-	(21.278)	(60.070)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	62.355	121.029	(111.598)	7.088	(30.879)	47.995
Resultado financeiro	(4.164)	(10.934)	(105.151)	-	-	(120.249)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	58.191	110.095	(216.749)	7.088	(30.879)	(72.254)
Imposto de renda e contribuição social	(4.654)	(9.862)	(2)	-	-	(14.518)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	53.537	100.233	(216.751)	7.088	(30.879)	(86.772)

	Consolidado					
	31/12/2021			Eliminação		31/12/2021 Consolidado
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	
Receita líquida	48.086	89.692	-	-	(7.194)	130.584
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(6.083)	(34.349)	-	5.442	-	(34.990)
Lucro bruto	42.003	55.343	-	5.442	(7.194)	95.594
(Despesas)/ receitas operacionais	28.957	25.925	(233.715)	133.582	-	(45.251)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	70.960	81.268	(233.715)	139.024	(7.194)	50.343
Resultado financeiro	(5.298)	(14.270)	(267.779)	-	-	(287.347)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	65.662	66.998	(501.494)	139.024	(7.194)	(237.004)
Imposto de renda e contribuição social	(4.080)	(7.926)	(7.460)	-	-	(19.466)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	61.582	59.072	(508.954)	139.024	(7.194)	(256.470)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

29. COVID-19

Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia

Em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") anunciou uma emergência de saúde global devido a um novo surto de Coronavírus originário de Wuhan, China (o "surto de COVID-19") e os riscos para a comunidade internacional, considerando a capacidade de o vírus se espalhar globalmente, indo além do seu ponto de origem. Em março de 2020, a OMS classificou o surto de COVID-19 como uma pandemia, com base no rápido aumento da exposição global.

A partir do terceiro trimestre de 2021, encerraram as medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotados pelas autoridades governamentais.

Na comparação entre o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia registrou aumento de 20,8% nas receitas com serviços e 16,2% nos alugueis.

A Administração está monitorando ativamente os impactos em suas condições financeiras, liquidez, operações, fornecedores, setor e força de trabalho.

Francisco José Ritondaro
Diretor Presidente
Diretor de Planejamento e Expansão

Marcio Snioka
Diretor de Relações com Investidores

Vicente de Paula da Cunha
Diretor Financeiro

Djalma Pereira da Silva
Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Francisco Antonio Antunes
Contador
CRC 1SP-149.353/O-2

**DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022**

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, nos termos do inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 06 de março de 2023.

Francisco José Ritondaro - Diretor Presidente e Diretor de Planejamento e Expansão

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

Djalma Pereira da Silva - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

**DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022**

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, nos termos do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 06 de março de 2023.

Francisco José Ritondaro - Diretor Presidente e Diretor de Planejamento e Expansão
Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro
Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores
Djalma Pereira da Silva - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo