

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	16
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	23
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	85
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	88
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	89
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.928.769
Preferenciais	0
Total	1.928.769
Em Tesouraria	
Ordinárias	53.431
Preferenciais	0
Total	53.431

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	7.954	50.873	48.237
1.01	Ativo Circulante	4.606	4.618	25.939
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	49	26	18
1.01.01.01	Caixa	18	15	16
1.01.01.02	Bancos	31	11	2
1.01.06	Tributos a Recuperar	1	2	2
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1	2	2
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.556	4.590	25.919
1.01.08.03	Outros	4.556	4.590	25.919
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	4.556	4.590	25.919
1.02	Ativo Não Circulante	3.348	46.255	22.298
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.881	44.847	20.039
1.02.01.04	Contas a Receber	273	18.275	18.273
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	273	18.275	18.273
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.154	26.414	1.608
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.154	26.414	1.608
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	454	158	158
1.02.01.10.03	Depósitos de cauções	454	158	158
1.02.03	Imobilizado	921	856	1.356
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	921	856	1.356
1.02.04	Intangível	546	552	903
1.02.04.01	Intangíveis	546	552	903
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	79	85	437
1.02.04.01.03	Marcas e Patentes	467	467	466

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	7.954	50.873	48.237
2.01	Passivo Circulante	23.288	35.526	40.576
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.517	1.508	1.539
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.517	1.508	1.539
2.01.02	Fornecedores	1.610	1.453	1.522
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.610	1.453	1.522
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.359	25.932	24.921
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.359	25.932	24.921
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	9.106	25.755	24.732
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	253	177	189
2.01.05	Outras Obrigações	10.802	6.633	12.594
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.716	6.569	12.529
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	10.716	6.569	12.529
2.01.05.02	Outros	86	64	65
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	86	64	65
2.02	Passivo Não Circulante	703.314	827.160	732.702
2.02.02	Outras Obrigações	224	270	410
2.02.02.02	Outros	224	270	410
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	224	270	410
2.02.04	Provisões	703.090	826.890	732.292
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	106	147	12
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Cíveis e Trabalhistas	106	147	12
2.02.04.02	Outras Provisões	702.984	826.743	732.280
2.02.04.02.05	Provisão para perda em Investimentos	702.984	826.743	732.280
2.03	Patrimônio Líquido	-718.648	-811.813	-725.041
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376	6.376

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	-8.283	-8.283	-8.283
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.101.805	-1.194.970	-1.108.198

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	93.874	-84.344	-251.424
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.113	-26.403	-24.837
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	133
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-772	-1.466	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	123.759	-56.475	-226.720
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	93.874	-84.344	-251.424
3.06	Resultado Financeiro	-1.078	-2.428	-5.046
3.06.01	Receitas Financeiras	28	2.102	28
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.106	-4.530	-5.074
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	92.796	-86.772	-256.470
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	369	0	0
3.08.02	Diferido	369	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	93.165	-86.772	-256.470
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	93.165	-86.772	-256.470
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	49,68	-46,27	-136,76

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	93.165	-86.772	-256.470
4.03	Resultado Abrangente do Período	93.165	-86.772	-256.470

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-29.033	-7.204	-25.549
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-30.343	-29.453	-28.734
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	93.165	-86.772	-256.470
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	292	709	1.004
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	-123.759	56.475	226.720
6.01.01.06	Constituição (Reversão) de provisão para riscos civeis e trabalhistas	-41	135	12
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.310	22.249	3.185
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	1	0	-1
6.01.02.02	Outras Contas a Receber	18.036	21.327	-119
6.01.02.03	Fornecedores	157	-69	449
6.01.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	-16.619	1.023	3.038
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	9	-31	-142
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	22	-1	-25
6.01.02.08	Depósitos e cauções	-296	0	-15
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-351	38.130	45.830
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	-351	-167	-193
6.02.03	Recebimento de Dividendos	0	37.988	46.023
6.02.05	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	0	309	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.407	-30.918	-20.329
6.03.03	Partes Relacionadas	29.407	-30.766	-19.989
6.03.05	Novos parcelamentos de impostos	0	-152	-340
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	23	8	-48
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26	18	66
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	49	26	18

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.165	0	93.165
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.165	0	93.165
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.101.805	0	-718.648

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-86.772	0	-86.772
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-86.772	0	-86.772
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-851.728	0	-468.571
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-851.728	0	-468.571
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-256.470	0	-256.470
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-256.470	0	-256.470
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.865	-11.520	-10.772
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.865	-11.520	-10.772
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.865	-11.520	-10.772
7.04	Retenções	-292	-709	-1.004
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-292	-709	-1.004
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.157	-12.229	-11.776
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	123.008	-55.839	-226.574
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	123.759	-56.475	-226.720
7.06.02	Receitas Financeiras	21	2.102	23
7.06.03	Outros	-772	-1.466	123
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	107.851	-68.068	-238.350
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	107.851	-68.068	-238.350
7.08.01	Pessoal	14.870	14.174	13.227
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.789	8.842	8.439
7.08.01.02	Benefícios	3.417	2.514	2.338
7.08.01.03	F.G.T.S.	521	689	511
7.08.01.04	Outros	2.143	2.129	1.939
7.08.01.04.01	INSS	2.143	2.129	1.939
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-369	0	145
7.08.02.01	Federais	-369	0	1
7.08.02.03	Municipais	0	0	144
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	185	4.530	4.748
7.08.03.01	Juros	185	4.530	4.748
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	93.165	-86.772	-256.470
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	93.165	-86.772	-256.470

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	1.527.137	1.496.797	1.726.089
1.01	Ativo Circulante	353.743	255.115	358.441
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	92.525	127.042	269.294
1.01.01.01	Caixa	24	18	19
1.01.01.02	Bancos	362	1.250	2.027
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	92.139	125.774	267.248
1.01.03	Contas a Receber	65.292	63.125	76.824
1.01.03.01	Clientes	34.523	33.715	38.787
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	30.769	29.410	38.037
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.780	14.335	12.323
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.780	14.335	12.323
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	185.146	50.613	0
1.01.08.03	Outros	185.146	50.613	0
1.01.08.03.01	Propriedade para investimento	132.194	0	0
1.01.08.03.04	Contas a Receber - Venda de Imóveis	52.952	50.613	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.173.394	1.241.682	1.367.648
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	94.148	125.342	116.046
1.02.01.04	Contas a Receber	319	695	1.370
1.02.01.04.01	Clientes	319	695	1.370
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	58.122	76.639	68.167
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	58.122	76.639	68.167
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	35.707	48.008	46.509
1.02.01.10.03	Empréstimos a receber com terceiros	4.324	4.957	5.906
1.02.01.10.04	Depósitos e Cauções	10.418	9.564	8.698
1.02.01.10.06	Aplicações Financeiras	484	437	1.849
1.02.01.10.07	Outras Contas a Receber	20.481	33.050	30.029
1.02.01.10.08	Tributos a recuperar	0	0	27
1.02.02	Investimentos	1.026.678	1.069.226	1.209.295

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.026.678	1.069.226	1.209.295
1.02.03	Imobilizado	27.783	26.696	26.372
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	27.783	26.696	26.372
1.02.04	Intangível	24.785	20.418	15.935
1.02.04.01	Intangíveis	24.785	20.418	15.935
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	6.075	5.762	5.347
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	18.710	14.656	10.588

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	1.527.137	1.496.797	1.726.089
2.01	Passivo Circulante	237.517	281.443	304.513
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.356	2.305	2.057
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.356	2.305	2.057
2.01.02	Fornecedores	16.973	7.752	8.756
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.973	7.752	8.756
2.01.03	Obrigações Fiscais	114.347	181.066	201.262
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	114.347	181.066	201.262
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	90.221	148.216	172.920
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	24.126	32.850	28.342
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	19.404	13.449	13.373
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	19.404	13.449	13.373
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.183	2.279	2.277
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	10.221	11.170	11.096
2.01.05	Outras Obrigações	84.437	76.871	79.065
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	39.923	41.152	41.148
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	39.923	41.152	41.148
2.01.05.02	Outros	44.514	35.719	37.917
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	35.872	27.131	24.033
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	4.809	3.367	2.894
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	3.833	5.095	6.041
2.01.05.02.08	Contas a pagar na compra de terrenos	0	126	4.949
2.02	Passivo Não Circulante	2.008.268	2.027.167	2.146.617
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.798.652	1.789.043	1.926.297
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.798.652	1.789.043	1.926.297
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	62.327	3.411	5.684
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.736.325	1.785.632	1.920.613
2.02.02	Outras Obrigações	177.857	206.006	177.913

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02	Outros	177.857	206.006	177.913
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	46.738	107.929	53.002
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	129.891	96.269	120.921
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	671	344	390
2.02.02.02.07	Contas a pagar na compra de terrenos	557	1.464	3.600
2.02.03	Tributos Diferidos	21.943	18.750	23.343
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21.943	18.750	23.343
2.02.04	Provisões	4.305	3.903	4.245
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.305	3.903	4.245
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.991	1.706	780
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.314	2.197	3.465
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	5.511	9.465	14.819
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	5.511	9.465	14.819
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	5.511	9.465	14.819
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-718.648	-811.813	-725.041
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376	6.376
2.03.02.07	Transação de Capital	-8.283	-8.283	-8.283
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.101.805	-1.194.970	-1.108.198

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	160.707	154.115	130.584
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-50.007	-46.050	-34.990
3.03	Resultado Bruto	110.700	108.065	95.594
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-58.805	-60.070	-45.251
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-65.631	-54.270	-52.445
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.826	0	7.194
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-5.800	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.895	47.995	50.343
3.06	Resultado Financeiro	-46.671	-120.249	-287.347
3.06.01	Receitas Financeiras	372.263	582.838	419.303
3.06.02	Despesas Financeiras	-418.934	-703.087	-706.650
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.224	-72.254	-237.004
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	87.941	-14.518	-19.466
3.08.01	Corrente	-11.141	-19.111	-18.833
3.08.02	Diferido	99.082	4.593	-633
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	93.165	-86.772	-256.470
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	93.165	-86.772	-256.470
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	0	-256.470
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	49,68	-46,27	-136,76

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	93.165	-86.772	-256.470
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	93.165	-86.772	-256.470
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.165	-86.772	-256.470

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-62.889	-125.887	-39.652
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	59.119	-16.715	52.901
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do exercício	93.165	-86.772	-256.470
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.088	3.006	3.036
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-4.047	-3.412	1.436
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	402	-342	2.077
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-99.082	-4.593	633
6.01.01.07	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuos	155.591	158.738	171.747
6.01.01.09	Variação Cambial	-130.834	-122.293	128.574
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	8.123	10.798	2.014
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social	11.141	12.016	18.833
6.01.01.18	Ajuste ao Valor Justo	22.572	16.139	-3.323
6.01.01.19	Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	0	0	-15.656
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-122.008	-109.172	-92.553
6.01.02.01	Contas a Receber	3.615	9.159	10.034
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	3.555	-1.985	43.464
6.01.02.03	Outras Contas a Receber	8.872	5.606	17.649
6.01.02.04	Depósitos e Cauções	-854	-866	-2.435
6.01.02.05	Fornecedores	9.221	-1.004	-14.626
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	-69.136	-36.720	-41.359
6.01.02.07	Salários e Encargos Sociais	51	248	-8.354
6.01.02.08	Receitas de Cessões a Apropriar	-5.216	-6.300	-3.911
6.01.02.09	Outras Contas a Pagar	2.326	427	-19.065
6.01.02.10	Pagamento de juros	-72.852	-70.778	-83.758
6.01.02.13	Contas a pagar na compra de imóveis	-1.590	-6.959	3.305
6.01.02.14	Inclusão de controladas no consolidado - liquidação das debêntures	0	0	6.503
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-119.808	66.916	87.383
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e itens do ativo intangível	-119.843	-98.580	-81.914

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.04	Aplicação Financeira e Aplicação Financeira Vinculada	-47	1.412	-50
6.02.06	Liquidação das debêntures	0	0	249.874
6.02.07	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	82	541	2.690
6.02.08	Transf. de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível p/ o FII GSOB	0	0	-83.217
6.02.09	Baixa de propriedade para investimentos destinados para venda	0	163.543	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	148.180	-83.281	108.076
6.03.01	Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	137.102	0	0
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-32.408	-126.030	-35.702
6.03.03	Pagamento do Principal de Parcelamento de Impostos	-12.960	-10.813	-16.995
6.03.05	Partes Relacionadas	17.921	-8.468	64.626
6.03.07	Novos parcelamentos de tributos	38.525	61.081	20.984
6.03.11	Transferência de financiamentos e parcelamentos de tributos - liquidação das debêntures	0	0	77.881
6.03.12	Empréstimos com terceiros	0	949	-2.718
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-34.517	-142.252	155.807
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	127.042	269.294	113.487
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	92.525	127.042	269.294

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813	0	-811.813
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813	0	-811.813
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.165	0	93.165	0	93.165
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.165	0	93.165	0	93.165
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.101.805	0	-718.648	0	-718.648

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041	0	-725.041
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041	0	-725.041
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-86.772	0	-86.772	0	-86.772
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-86.772	0	-86.772	0	-86.772
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813	0	-811.813

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-851.728	0	-468.571	0	-468.571
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-851.728	0	-468.571	0	-468.571
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-256.470	0	-256.470	0	-256.470
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-256.470	0	-256.470	0	-256.470
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041	0	-725.041

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	182.245	172.921	152.138
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	178.198	169.509	153.574
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	4.047	3.412	-1.436
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-156.838	-73.127	-86.477
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-156.838	-73.127	-86.477
7.03	Valor Adicionado Bruto	25.407	99.794	65.661
7.04	Retenções	-2.088	-3.006	-3.036
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.088	-3.006	-3.036
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.319	96.788	62.625
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	379.089	577.038	426.497
7.06.02	Receitas Financeiras	372.263	582.838	419.303
7.06.03	Outros	6.826	-5.800	7.194
7.06.03.01	Outros	6.826	-5.800	7.194
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	402.408	673.826	489.122
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	402.408	673.826	489.122
7.08.01	Pessoal	23.098	21.125	18.442
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.092	12.693	11.360
7.08.01.02	Benefícios	6.001	4.407	3.726
7.08.01.03	F.G.T.S.	803	940	736
7.08.01.04	Outros	3.202	3.085	2.620
7.08.01.04.01	INSS	3.202	3.085	2.620
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-57.330	36.386	20.500
7.08.02.01	Federais	-61.978	32.263	16.729
7.08.02.03	Municipais	4.648	4.123	3.771
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	343.475	703.087	706.650
7.08.03.01	Juros	343.475	703.087	706.650
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	93.165	-86.772	-256.470
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	93.165	-86.772	-256.470

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

General Shopping & Outlets

D O B R A S I L

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 2023.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2023 (4T23) e o ano de 2023, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o aumento da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T23 em comparação ao 4T22, em decorrência da abertura da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A Receita Bruta no 4T23 apresentou um acréscimo de 7,0% para R\$ 52,1 milhões, ponderada pelo aumento nas Receitas de Aluguel em 0,8% e aumento nas Receitas de Serviços de 11,1% quando comparadas ao 4T22. No ano de 2023, a Receita Bruta atingiu R\$ 187,7 milhões, um aumento de 2,8% quando comparado ao ano de 2022.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um acréscimo de 0,5%, no 4T23 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 6,1% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um decréscimo no trimestre, atingindo 93,7% no 4T23 contra 94,4% quando comparada com o 4T22.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 1,8% em relação ao 4T22, atingindo R\$ 14,1 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de pessoal e depreciação. No ano, eles tiveram um acréscimo de 8,6% em relação a 2022, alcançando R\$ 50,0 milhões.

O NOI atingiu R\$ 111,4 milhões em 2023, incremento de 1,8% em relação ao ano anterior, com margem de 69,3%. No 4T23, o NOI alcançou R\$ 30,6 milhões com margem NOI de 68,8%, um aumento de 11,9% em relação ao 4T22.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento, de 20,9% em 2023, comparando com o ano anterior, e um aumento de 20,2% no 4T23 quando comparado ao 4T22.

O EBITDA Ajustado em 2023 atingiu R\$ 64,6 milhões, aumento de 0,7% em relação ao ano de 2022, com margem EBITDA Ajustado de 40,2%. No 4T23, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 17,1 milhões, um aumento de 23,3% em relação ao 4T22, com margem EBITDA Ajustado de 38,5%.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em 2023, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 120,2 milhões em 2022 para negativos R\$ 46,7 milhões em 2023.

Como evento subsequente, através de Fato Relevante do dia 27 de março de 2024, tivemos a alienação de 31,2% do imóvel onde está localizado o Parque Shopping Barueri.

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 302.100 m², além de exploração de serviços complementares. Possuímos participação em 14 desses empreendimentos com 89.409 m² de área bruta locável própria e participação média de 31,8% em 31 de dezembro de 2023.

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 2023 com crescimento de 1,7% em termos de volume de vendas, o que representa o sétimo ano consecutivo de resultados positivos. Em 2022 tal indicador avançou 1,0%, ou seja, houve uma pequena aceleração no comparativo entre os dois anos.

O desempenho do varejo em 2023 foi influenciado principalmente por três atividades, as quais apresentaram as mais expressivas taxas de crescimento em termos de volume de vendas no comparativo com 2022: artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria, que registraram acréscimo de 4,7%, combustíveis e lubrificantes, cuja alta foi de 3,9% e hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo com crescimento de 3,7% frente ao ano anterior.

No que tange às perspectivas do mercado de trabalho, a taxa de desocupação apurada para o final de 2023 ficou em 7,8%, 1,5 p.p. menor do que a observada ao final de 2022, indicando uma tendência de recuperação do mercado de trabalho que já era observada no ano anterior. Por sua vez, o valor anual do rendimento real habitual foi estimado em R\$ 2.979, representando um aumento de 7,2% no comparativo com 2022 e próximo ao maior patamar da série, registrando em 2014 no montante de R\$ 2.989.

O mercado de crédito, por sua vez, registrou em 2023 um crescimento das concessões às famílias em 10,1% (contra 17,7% em 2022) e no segmento de empresas em 4,5% (ante 10,1% em 2022), totalizando um volume total de R\$ 5,8 trilhões e expansão de 7,9% no ano. O Indicador de Custo do Crédito (ICC), medida do custo médio de todo o crédito do SFN (Sistema Financeiro Nacional), atingiu 21,7% a.a., representando um acréscimo de 0,2 p.p. em comparação a 2022. Houve, ainda, aumento da inadimplência do crédito geral, tendo esta subido de 3,0% ao final de 2022 para 3,3% em dezembro de 2023.

As sondagens de expectativa dos consumidores indicam uma melhora das expectativas dos mesmos ao final de 2023, quando comparado com o cenário observado no mesmo período de 2022. O índice de Confiança do Consumidor, indicador elaborado pela FGV, atingiu 93,7 em dezembro de 2023, representando 5,7 pontos acima do registrado em dezembro de 2022. O avanço do indicador foi fortemente influenciado pelo aumento da confiança das famílias de

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

baixa renda, as quais foram impactadas pela melhora nas condições do mercado de trabalho, conforme apontado anteriormente.

A inflação no país desacelerou do patamar de 5,79% apurado em dezembro de 2022 para atingir 4,62% ao final do ano de 2023, considerando como indicador o IPCA acumulado em 12 meses. O resultado obtido se apresenta dentro da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional, ainda que muito próximo ao teto de 4,75% definido pela instituição. Analisando o índice sob uma perspectiva setorial, destaca-se o setor de transportes como impulsionador do índice, tendo o mesmo apresentado elevação nos preços em 7,14% quando comparado ao ano anterior. O crescimento de 12,09% no preço da gasolina é o grande responsável por tal impacto nesse setor.

Diante da conjuntura apresentada fica a expectativa acerca do prosseguimento da recuperação econômica observada em 2023, quando houve uma expansão do PIB em 2,9%.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Receita Bruta Total	48.692	52.105	7,0%	182.545	187.717	2,8%
Aluguel (Shoppings)	19.350	19.496	0,8%	74.065	72.083	-2,7%
Serviços	29.342	32.609	11,1%	108.480	115.634	6,6%
NOI Consolidado	27.383	30.632	11,9%	109.435	111.421	1,8%
EBITDA Ajustado	13.875	17.112	23,3%	64.122	64.584	0,7%
Resultado Líquido Ajustado	20.594	120.857	486,9%	(69.188)	107.370	-
FFO Ajustado	21.098	121.460	475,7%	(66.183)	109.458	-
Margem NOI	66,6%	68,8%	2,2 p.p.	71,0%	69,3%	-1,7 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	33,8%	38,5%	4,7 p.p.	41,6%	40,2%	-1,4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	50,1%	271,6%	221,5 p.p.	-44,9%	66,8%	-
Margem FFO Ajustado	51,3%	272,9%	221,6 p.p.	-42,9%	68,1%	-
Receita Bruta por m ²	567,17	598,65	5,6%	2.077,56	2.179,01	4,9%
NOI por m ²	318,96	351,94	10,3%	1.245,49	1.293,37	3,8%
EBITDA Ajustado por m ²	161,62	196,61	21,6%	729,78	749,69	2,7%
Resultado Líquido ajustado m ²	239,88	1.388,57	478,9%	(787,44)	1.246,34	-
FFO ajustado por m ²	245,75	1.395,50	467,8%	(753,24)	1.270,58	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	85.851	87.037	1,4%	87.865	86.148	-2,0%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	85.851	89.409	4,1%	85.851	89.409	4,1%

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 177 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

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 2023 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.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (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 S.A. e na Securis Administradora e Incorporadora S.A.

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 B3 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)

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (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 financeiras individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 26 de março de 2024. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 financeiras 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 Estacionamento 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 Estacionamento 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. A BAVI é detentora de 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo, tendo início das suas operações em dezembro/2023.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- **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;
- **BG Gen Buid S.A. (BG):** Nova razão social da Edo Participações e Empreendimentos S.A., a partir de 29 de novembro de 2023, tem por objeto social incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como a participação como quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos imobiliários.
- **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 e na BG Gen Buid.
- **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.
- **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 e expansão , Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- Salvador, Shopping do Vale, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Parque Shopping Sulacap, Unimart Shopping, Outlet Grande São Paulo, Outlet Premium Fortaleza e Outlet Premium Imigrantes (em construção);
- **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 e expansão, 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 Gestão de Serviços S.A. e de 100% da Gen Plus S.A.
 - **Gen Plus S.A. (Gen Plus):** tem por objeto social o tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet, consultoria em tecnologia da informação, suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação, preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo, participação em outras sociedades.
 - **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;

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- **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 S.A.;
- **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 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 e expansão, 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%), 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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 LOA é detentora de 50% do Outlet Premium Imigrantes, atualmente em fase de construção.

- **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **Manzana Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzana):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzana 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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 e expansão, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, 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 BG Gen Biud S.A. (BG) 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 2023.

A Companhia detém participação direta, em 31 de Dezembro de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2023			31/12/2022		
	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%	38.438	18.450	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%	24.325	122	0,5%	24.882	124
Outlet Premium São Paulo (Expansão)	50%	5.067	2.534	0%	0	0
Outlet Premium Brasília	3,0%	17.360	521	3,0%	17.360	521
Outlet Premium Salvador	1,0%	15.913	159	1,0%	15.913	159
Outlet Premium Fortaleza	50,0%	16.100	8.050	50,0%	16.100	8.050
Outlet Premium Grande São Paulo	36,0%	16.601	5.976	36,0%	16.601	5.976
Total	31,8%	281.193	89.409	31,3%	274.545	85.851

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os
exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

**2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS
CONTÁBEIS****2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras individuais e
consolidadas****2.1.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras 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) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

As demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas levando em conta esse pressuposto.

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.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (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\$718.648 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$811.813 em 31 de dezembro de 2022), 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 2023 era positivo em R\$116.226 mil (R\$26.328 mil negativo em 31 de dezembro de 2022). 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 financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras, 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 financeiras 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 financeiras 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.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras 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 2023, 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 financeiras 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 financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	% - 31/12/2023 - participação no capital	% - 31/12/2022 - 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%

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - 31/12/2023 - participação no capital	% - 31/12/2022 - participação no capital
Atlas	100%	100%
Babi (sem operação)	100%	100%
Bac (sem operação)	100%	100%
Bail (sem operação)	100%	100%
Bavi	100%	100%
BG Gen / Nova razão social da EDO (sem operação)	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%
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%
Gen Plus	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%

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.

A participação societária na controlada é apresentada nas demonstrações

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

financeiras do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações financeiras 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,

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (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 n° 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.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (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 vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº4.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 n° 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 n° 10, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (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 financeiras consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

contribuição 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 optantes pelo lucro presumido não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas próprias e diferenças temporárias, bem como 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 sobre os prejuízos fiscais, são reconhecidos quando existe a expectativa de lucro real e base de contribuição social sobre o lucro líquido positiva, ou quando são utilizados em programas de regularização tributária. Adicionalmente, são reconhecidos imposto de renda e contribuição social diferidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. 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 13° 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.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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.

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 financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras 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 financeiras.

2.23. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 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 2023:

- **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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

espera impactos significativos nas suas Demonstrações financeiras;

- **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 financeiras;

- **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 financeiras.

- **Revisão nos pronunciamentos CPC 26 (R1) e CPC 06 (R2):** Alterações na classificação de Passivos como Circulante e Não Circulante; Passivos não Circulantes com *Covenants* e Passivo de Arrendamento em uma Transação de Venda e Retroarrendamento (*sales and leaseback*). *A vigência dessas alterações será estabelecida pelos órgãos reguladores que as aprovarem, sendo que para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade a entidade deve aplicar essas alterações a partir de 1º de Janeiro de 2024.*

Novas regras para operações de risco sacado, entrarão em vigor a partir de 2024. O objetivo é aumentar a transparência nas demonstrações financeiras das empresas que utilizam esse recurso. As novas normas estabelecerão requisitos de divulgação para as operações realizadas e as empresas que utilizarem o risco sacado deverão divulgar informações sobre:

- Os termos e condições das operações, incluindo o valor nominal, a taxa de juros, as garantias e as datas de vencimento;
- A exposição da empresa ao risco sacado nos fluxos de caixa do balanço;
- A avaliação da capacidade da empresa de cumprir com suas obrigações de risco sacado.

- **Resolução CVM nº 193, de 20 de outubro de 2023:** Dispõe sobre a elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board - ISSB*.

- A decisão da Organização Internacional das Comissões de Valores Mobiliários - IOSCO de recomendar a adoção nas jurisdições das normas de divulgação de informações de sustentabilidade emitidas pelo ISSB, baseada na conclusão de que as referidas normas fornecem um arcabouço global efetivo e proporcional de informações voltadas aos investidores, servindo para auxiliar mercados financeiros globais a avaliarem os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade;

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

A necessidade de estabelecimento de medidas para a divulgação das políticas e procedimentos adotados pelas entidades para o enfrentamento e mitigação dos impactos das mudanças climáticas, dos riscos sociais e ambientais;

- A agenda de transformação ecológica instituída pelo Ministério da Fazenda e a de finanças sustentáveis estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- Fica estabelecida, para as companhias abertas, a obrigatoriedade de elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base nas normas do ISSB, a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026 e em caráter voluntário a partir de 1º de janeiro de 2024.

No cenário atual a Companhia não identifica impactos nas suas demonstrações financeiras.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	18	15	24	18
Bancos	31	11	216	1.191
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	146	59
	49	26	386	1.268
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	-	-	31.890	31.597
Compromissada (b)	-	-	2.526	9.930
Conta remunerada	-	-	22.375	315
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	25	27
Fundo de Investimento	-	-	21.059	2.909
NTNB	-	-	-	-
LTN	-	-	-	-
LFT	-	-	13.073	62.635
Compromissada	-	-	1.191	18.361
Total de Aplicações financeiras	-	-	92.139	125.774
Total de caixa e equivalentes de caixa	49	26	92.525	127.042
Aplicações Financeiras não circulantes	-	-	484	437
Total de Aplicações Financeiras	-	-	484	437

(a) Em 30 de dezembro de 2023, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 386 (consolidado), sendo o montante de R\$ 146 depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de Dezembro de 2022, do total do saldo de R\$ 1.268 (consolidado), o montante de R\$ 59 estava

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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 94,79% do CDI;
- (c) Em 30 de dezembro de 2023, 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 98,46% 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.

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber e outros	86.753	90.368
Perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(51.911)	(55.958)
Total	34.842	34.410
Circulante	34.523	33.715
Não circulante	319	695

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.

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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 2023 e de 31 de Dezembro de 2022 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(55.958)	(58.209)
Inclusão de empresas na consolidação	-	-
Créditos (provisionados) revertidos no período	4.047	2.251
Saldo no final do período	(51.911)	(55.958)

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	18.589	19.954
Vencidas		
Até 30 dias	5.187	4.910
De 31 a 60 dias	164	322
De 61 a 90 dias	267	527
De 91 a 180 dias	4.574	4.287
Acima de 180 dias	57.972	60.368
	68.164	70.414
Total	86.753	90.368

Em 31 de Dezembro de 2023, o montante de R\$ 6.061 das contas a receber de clientes (R\$ 4.410 em 31 de dezembro 2022) 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.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

5. TRIBUTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	-	-	1.340	1.674
IRRF a recuperar	-	1	12	441
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	102	93
PIS e COFINS a recuperar	-	-	112	185
Imposto de renda - antecipações	-	-	8.604	10.942
Contribuição social - antecipações	-	-	596	972
Outros impostos a recuperar	1	1	14	28
Total	1	2	10.780	14.335
Circulante	1	2	10.780	14.335
Não circulante	-	-	-	-

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rescisões contratuais a receber	-	-	15.011	8.643
Valores a receber na operação com propriedades com investimentos	-	-	2.641	5.047
Despesas de seguros a apropriar	429	414	696	512
Adiantamento a fornecedores	1	18.000	3.298	20.608
Adiantamento de benefícios trabalhistas	24	103	42	120
Despesas a apropriar	520	502	529	527
Valores a receber de outros empreendimentos	273	273	25.222	24.242
Comissões a apropriar	-	-	819	684
Dividendos a receber	3.539	3.539	-	-
Outras contas a receber	43	34	2.992	2.077
Total	4.829	22.865	51.250	62.460
Ativo circulante	4.556	4.590	30.769	29.410
Ativo não circulante	273	18.275	20.481	33.050

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.

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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 2023 e 31 de dezembro de 2022, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativo		
Levian (a)	-	25.254
Outros	1.154	1.160
Total	1.154	26.414
	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Passivo		
Levian (a)	10.716	-
I Park (a)	-	6.569
Total	10.716	6.569

- (a) Referem-se a exigíveis sobre os quais não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

Os saldos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativo		
Condomínios (c)	925	25.613
Golf Participações Ltda. (a)	57.497	51.026
Total	58.122	76.639
Ativo circulante	-	-
Ativo não circulante	58.122	76.639
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	39.029	39.530
Outros (c)	894	1.622
Total	39.923	41.152

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Sobre as demais operações entre as partes relacionadas não incidem encargos financeiros e não

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

há prazo definido de vencimento.

b) Remuneração dos administradores

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários e assistência médica) de R\$ 5.062 e R\$ 4.848, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Pró-labore	3.874	3.949
Benefícios	1.188	899
Total	5.062	4.848

A Companhia pagou contribuições para a seguridade social sobre a remuneração dos administradores no valor de R\$ 775 no exercício de 2023 (R\$ 790 no exercício de 2022).

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, ocorrida em 06 de abril de 2023, foi aprovada a remuneração global de R\$ 13.330 para o exercício de 2023 (R\$ 13.330 para o exercício de 2022).

8. INVESTIMENTOS

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro (Prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2023	31/12/2022
Levian	58,31 (*)	100.011	596.480	133.025	627.464	77.567	365.874	288.307
			596.480	133.025	627.464	77.567	365.874	288.307
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping Finance	100	50.000	81	44.310	(361.356)	44.310	(361.356)	(405.666)
GS Investments	100	50.000	-	1.897	(706.620)	1.897	(706.620)	(708.517)
GS Finance II	100	50.000	81	(15)	(882)	(15)	(882)	(867)
			162	46.192	(1.068.858)	46.192	(1.068.858)	(1.115.050)
Saldo líquido			596.642	179.217	(441.394)	123.759	(702.984)	(826.743)

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Atlas	100%	3.816.399	3.816	75.949	4.493
Bac	100%	14.644.090	14.650	(1)	34
Babi	100%	10.000	10	-	8
BG Gen	100%	10.000	15	14	1

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

BR Outlet	100%	10.000	73	(1)	-
Bud	100%	8.861.000	8.861	957	16.045
Dan	100%	10.000	10	-	8
Delta	100%	72.870	44.937	2.560	11.932
Fipark	100%	10.000	10	3.884	895
Jauá	100%	10.000	14	(3)	23
Loa	100%	49.941	87.774	(2.143)	85.202
Mai	100%	1.409.558	1.514	(16)	1.617
Palo	100%	15.804.778	15.804	4.697	42.146
Poli Shopping	100%	425	425	(275)	12.023
Poli Adm.	50%	100.000	13	(3)	(2)
Premium Outlet	100%	10.000	19	(1)	(1)
Securis	29,1%	245.555.912	245.578	(5.311)	314.137
Send	100%	288.999.513	289.000	37.130	296.895
Uniplaza	100%	21.215.243	9.215	1.421	2.591
Vanti	100%	598.237.588	485.238	18.355	54.188
Vul	100%	432.945.984	432.946	(10.128)	217.926
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(32)	672

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - Atlas					
Alte	100%	1.582.400	1.840	(30)	(41)
ASG Administradora	100%	20.000	20	(2)	361
Ast	100%	1.497.196	1.497	3.464	7.214
BR Brasil Retail	100%	12.407.100	31.046	(6.181)	15.361
Energy	100%	10.000	10	47.820	868
GS Park	100%	10.000	10	2.437	919
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906.070	18.079	11.168
Genpag	86,4%	2.544	12.882	(3.642)	8.073
Geninvest	100%	1.383	14.284	(4.185)	8.930
Gen Plus	100%	1.452.100	3.466	1.209	3.263
Ipark	100%	3.466.160	21.747	3.635	15.005
Nic	100%	21.746.684	222	(1)	7
Vide	100%	10.000	10	9.154	977
Wass	100%	10.000	1.840	(30)	(41)

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - GS Investment					
Ardan	100%	10.000	58	34	303
Bail	100%	10.000	10	(30)	78
Bavi	100%	7.287.780	54.775	(14.995)	39.274
Bot	100%	51.331.650	55.580	(490)	54.698
Brassul	100%	25.631.617	25.673	(5.913)	47.759
FAT	100%	10.718.400	10.718	(1)	94
Manzanza	100%	56.114.223	60.226	(331)	56.086
POL	100%	10.749.724	10.750	(150)	2.395
Rumb	100%	1.241	1.241	(12)	554
Sale	100%	14.702	14.702	(5.750)	47.410
Securis	70,9%	245.555.912	245.578	(5.311)	314.137
Tela	100%	162.506.000	162.496	15.320	107.985
Tequs	100%	10.000	10	(1)	-

A movimentação para o período findo em 31 de Dezembro de 2023 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	(826.743)
Resultado de equivalência patrimonial	123.759
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	(702.984)

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023**
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

	Consolidado		Total
	Em operação	Projetos "Greenfields" em construção (i)	
Saldo em 31/12/2021	1.004.115	205.180	1.209.295
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações (iv)	13.933	76.293	90.226
Alienação (iii)	(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
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações (iv)	4.182	108.036	112.218
Transferência para "propriedades para investimentos em negociação para venda" (v)	(132.194)	-	(132.194)
Ajuste a valor justo (ii)	(22.572)	-	(22.572)
Saldo em 31/12/2023	688.363	338.315	1.026.678

- (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 e alienação de terrenos da investida Levian;
- (iv) Construção em andamento do Outlet Premium Imigrantes e ampliação do Outlet Premium São Paulo;
- (v) Transferência de 31,2% do Parque Shopping Barueri para futura alienação.

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 2023, 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 9,5% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 8,1%.

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

10. IMOBILIZADO

	% - Taxa de depreciação	Controladora					
		31/12/2023			31/12/2022		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	587	(335)	252	587	(311)	276
Móveis e utensílios	8 a 15	526	(460)	66	522	(438)	84
Máquinas e equipamentos	8 a 15	1.447	(1.221)	226	1.439	(1.165)	274
Computadores e Periféricos	15 a 25	2.107	(1.730)	377	1.805	(1.583)	222
Benfeitorias em imóveis de Terceiros	8 a 15	758	(758)	-	755	(755)	-
Total		5.425	(4.504)	921	5.108	(4.252)	856

	% - Taxa de depreciação	Consolidado					
		31/12/2023			31/12/2022		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	1.922	(1.343)	579	1.643	(1.319)	324
Móveis e Utensílios	8 a 15	9.079	(7.200)	1.879	9.122	(6.848)	2.274
Máquinas e equipamentos	8 a 15	24.671	(2.368)	22.303	23.246	(2.021)	21.225
Veículos	15 a 25	232	(164)	68	232	(151)	81
Computadores e periféricos	8 a 15	3.725	(3.112)	613	3.307	(2.928)	379
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	8.062	(7.067)	995	8.059	(6.992)	1.067
Adiantamento a fornecedores		1.346	-	1.346	1.346	-	1.346
Total		49.037	(21.254)	27.783	46.955	(20.259)	26.696

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2023
Edificações	276	-	-	(24)	252
Móveis e utensílios	84	4	-	(22)	66
Máquinas e equipamentos	274	11	-	(59)	226
Computadores e periféricos	222	302	-	(147)	377
Total	856	317	-	(252)	921

	Consolidado				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2023
Edificações	324	279	-	(24)	579
Móveis e utensílios	2.274	24	(67)	(352)	1.879
Máquinas, aparelhos e Equipamentos	21.225	1.440	(15)	(347)	22.303
Veículos	81	-	-	(13)	68
Computadores e periféricos	379	418	-	(184)	613
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.067	3	-	(75)	995
Adiantamento a fornecedores	1.346	-	-	-	1.346
Total	26.696	2.164	(82)	(995)	27.783

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

11. INTANGÍVEL

	% - Taxa de amortização	Controladora					
		31/12/2023			31/12/2022		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	467	-	467	467	-	467
Vida útil definida							
Softwares	20	19.209	(19.130)	79	19.175	(19.090)	85
Total		19.676	(19.130)	546	19.642	(19.090)	552

	% - Taxa de amortização	Consolidado		
		31/12/2023		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes	-	6.075	-	6.075
Vida útil definida				
Softwares	20	38.677	(23.617)	15.060
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(855)	3.650
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-
Total		57.227	(32.442)	24.785

	% - 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)	1,67	4.505	(780)	3.725
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-
Total		51.767	(31.349)	20.418

(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.

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	Controladora				
			31/12/2022	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2023
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	467	-	-	-	467
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	85	34	(40)	-	79
Total			552	34	(40)	-	546

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	Consolidado				
			31/12/2022	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2023
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	5.762	313	-	-	6.075
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	10.931	5.147	(1.018)	-	15.060
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.725	-	(75)	-	3.650
Total			20.418	5.460	(1.093)	-	24.785

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	% - Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	480.957	518.492
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	13%	-	1.220.722	1.229.942
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	44.867	48.368
Banco Itaú BBA (d)	R\$	9,7%+TR	2032	68.094	-
Bancó Nordeste do Brasil (c)	R\$	3,53%	2025	3.416	5.690
Total				1.818.056	1.802.492
Passivo circulante				19.404	13.449
Passivo não circulante				1.798.652	1.789.043

(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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 03 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 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., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Pol Administradora e Incorporadora Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 U\$ 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;

- (c) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, conforme nota 2.2, 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.
- (d) Em 21 de março de 2023, foram liberados R\$ 70.000 para a empresa Loa Administradora e Incorporadora Ltda. captados por meio de operação debêntures, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória, esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A, a taxa de 9,70% a.a + TR e tem prazo de 118 meses, sendo 10 meses de carência e 108 meses de amortização.

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 2023, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

	Consolidado
Ano	
2023	19.404
2024	8.058
2025	50.326
2026	7.327
2027	7.524
2028 em diante	1.725.417
	1.818.056

* Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2028 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período findo em 31 de Dezembro de 2023 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	1.802.492
Captações	70.000
Custo de captação	(3.473)
Amortização do custo de captação	611
Pagamentos - principal	(2.445)
Pagamentos - juros	(58.416)
Variação cambial	(130.834)
Encargos financeiros	140.121
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	1.818.056

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.

13. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022
Empresas controladas					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	65.138	82.333
Vanti (b)	R\$	8,36% + TR	2027	33.131	41.067
Loa (c)	R\$	8,35% + TR	2032	28.928	-
Bavi (d)	R\$	8,35% + TR	2032	38.566	-
				165.763	123.400
Passivo circulante				35.872	27.131
Passivo não circulante				129.891	96.269

(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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023**
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 no valor de R\$ 150.000. Em 31 de setembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional, depositada em conta vinculada, resgatada em 23 de março de 2020.

- (b) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, conforme nota 2.2, 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.
- (c) Em 21 de dezembro de 2022, a controlada Loa emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$ 30.000, a Securitizadora subscreveu e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, com taxa de 8,3467% + IPCA, foram liberados R\$ 4.286, no dia 13/06/2023, data da integralização, o preço de integralização correspondeu ao Valor Nominal Unitário dos CRI, após a primeira Data de Integralização, o preço de integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, até a data do dia 31/12/2023, foi liberado o valor total.
- (d) Em 21 de dezembro de 2022, a controlada Bavi emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$ 40.000, a Securitizadora subscreveu e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, com taxa de 8,3572% + IPCA, foram liberados R\$ 5.714, no dia 13/06/2023, data da integralização, o preço de integralização correspondeu ao Valor Nominal Unitário dos CRI, após a primeira Data de Integralização, o preço de integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, até a data do dia 31/12/2023, foi liberado o valor total.

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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 2023, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
2023	35.872
2024	39.878
2025	38.537
2026	7.723
2027	7.243
2028 em diante	36.510
Total	165.763

A movimentação das CCIs para o período findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	123.400
Captações	70.580
Custo de captação	(3.472)
Amortização do custo de captação	2.856
Pagamentos - principal	(29.963)
Pagamentos - juros	(13.108)
Encargos financeiros	15.470
Saldos em 31 de dezembro de 2023	165.763

14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Repasse luvas e aluguéis - sócios	-	-	2.619	2.412
Repasse para condomínios	-	-	139	145
Adiantamento de clientes	-	-	2.464	1.107
Outros	86	64	258	47
Total	86	64	5.480	3.711
Passivo circulante	86	64	4.809	3.367
Passivo não circulante	-	-	671	344

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)****15. IMPOSTOS PARCELADOS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PIS e COFINS	22	48	5.949	18.678
INSS	276	399	384	573
ISS	-	-	10.979	5.620
IPTU	-	-	1.688	127
Imposto de renda e contribuição social	179	-	51.864	115.781
Total	477	447	70.864	140.779
Passivo circulante	253	177	24.126	32.850
Passivo não circulante	224	270	46.738	107.929

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 2023 dos 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).

Em 2023 Companhia aderiu ao parcelamento denominado “Termo de Transação”, junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, nos termos do art. 151, VI, do CTN e previsão do art. 3º, parágrafo 2º da Lei 13.988/2020.

De acordo com os artigos 35 a 39 da Portaria PGFN nº 6.757/2022 foi utilizado o crédito decorrente do Prejuízo Fiscal e da base de cálculo negativa da CSLL, limitado a 64% do saldo da dívida após a aplicação dos descontos.

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 2023, 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 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
Novos parcelamentos	65.698
Pagamento - principal	(12.960)
Pagamentos - juros	(1.328)
Encargos financeiros	8.123
Baixa de Parcelamentos	(129.448)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	70.864

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)****16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	7.742	24.098	69.675	78.318
PIS e COFINS	2	285	10.559	57.606
ISS	-	-	615	3.869
Outros impostos e taxas	1.362	1.372	9.372	8.423
Total	9.106	25.755	90.221	148.216

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 2023 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	14.560
Novos contratos	517
Reconhecimento da receita	(5.733)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	9.344
Passivo circulante	3.833
Passivo não circulante	5.511

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cíveis (a)	-	-	2.314	2.197
Trabalhistas	106	147	1.991	1.706
Total	106	147	4.305	3.903

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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 85.248 (R\$ 67.326 em 31 de dezembro de 2022), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações financeiras. 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 2023 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2022	Inclusão/(exclusão)	31/12/2023
Cíveis	2.197	117	2.314
Trabalhistas	1.706	285	1.991
Total	3.903	402	4.305

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**Capital social**

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2023 é de R\$385.064, representado por 1.875.338 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2023	31/12/2022
Acionistas B3	1.875.251	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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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, dividido em 1.928.769 ações ordinárias, todas nominativas, 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 lucro / prejuízo por ação básico

	31/12/2023	31/12/2022
Numerador básico		
Resultado do exercício	93.165	(86.772)
Denominador		
Média ponderada de ações - básica	1.875.338	1.875.338
Lucro (Prejuízo) básico por ação em (R\$)	49,68	(46,27)

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional bruta		
Aluguel	72.083	74.065
Serviços	115.634	108.480
	187.717	182.545
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(17.491)	(15.394)
Descontos e abatimentos	(9.519)	(13.036)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	160.707	154.115

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

21. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo de pessoal	(5.019)	(4.176)
Custo de depreciações	(721)	(1.370)
Custo de ocupação	(28.560)	(26.125)
Custo de serviços de terceiros	(15.707)	(14.379)
Total	(50.007)	(46.050)

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
IPTU	(158)	(150)	(1.026)	(841)
Comercialização	-	-	(3.232)	(2.901)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-
Publicidade e propaganda	(131)	(176)	(2.117)	(1.644)
Conservação de instalações	-	-	(372)	(71)
Materiais	(360)	(321)	(882)	(845)
Energia elétrica	(98)	(100)	(179)	(172)
Despesas com pessoal	(14.876)	(14.180)	(18.114)	(16.956)
Despesas com serviços de terceiros	(9.633)	(7.675)	(25.165)	(19.243)
Despesa com depreciação e amortização	(291)	(710)	(1.367)	(1.635)
Aluguéis	(996)	(1.040)	(3.151)	(2.777)
Taxas e emolumentos	(30)	(33)	(218)	(126)
Telefonia	(768)	(635)	(918)	(774)
Viagens e estadias	(222)	(139)	(983)	(257)
Seguros	(455)	(423)	(956)	(864)
Serviços de mensageiro	(160)	(128)	(160)	(128)
Despesas legais	(282)	(221)	(1.406)	(1.184)
Provisão para contingências	-	(147)	(1.111)	(855)
Outras	(653)	(325)	(4.274)	(2.997)
Total	(29.113)	(26.403)	(65.631)	(54.270)

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	-	-	8.160	18.646
Ganho na operação - derivativos	-	-	15.090	91.766
Variação cambial ativa	1	1	322.265	452.449
Outros	27	2.101	26.748	19.977
	28	2.102	372.263	582.838
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(11)	(15)	(154.565)	(158.979)
Perda em operação - derivativos	-	-	(45.773)	(163.890)
Variação monetária passiva	-	-	(998)	(7)
Variação cambial passiva	(4)	(2)	(187.531)	(329.771)
Multa sobre impostos em atraso	(899)	(3.037)	(16.694)	(27.715)

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Outros	(192)	(1.476)	(13.373)	(22.725)
	(1.106)	(4.530)	(418.934)	(703.087)
Total	(1.078)	(2.428)	(46.671)	(120.249)

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 31/12/2023, a cotação do dólar norte-americano em relação ao real era US\$1,00 = R\$ 4,8413 (R\$ 5,2177 em 31/12/2022), registrando uma valorização do real de aproximadamente 7,21%.

24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	92.796	5.224	(86.772)	(72.254)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	(31.550)	(1.776)	29.502	24.566
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	42.078	-	(19.201)	-
Outras diferenças permanentes líquidas	(156)	2.088	(23)	513
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(10.372)	(42.440)	(10.278)	(55.201)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido	-	30.987	-	11.011
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre constituição (reversão) de ativo fiscal diferido sobre benefício do parcelamento	369	102.275	-	-
Efeitos do IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo (a)	-	(3.193)	-	-
Reversão do IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo (a)	-	-	-	4.593
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado	369	87.941	-	(14.518)
Correntes	-	(11.141)	-	(19.111)
Diferidos	369	99.082	-	4.593

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	662.117	558.446
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	(20.394)	(17.201)
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	(21.943)	(18.750)

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- a) 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.

25. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
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	-	-	(22.572)	(16.139)
Perda na alienação de ativo	-	-	(116)	(317)
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	4.047	2.251
Outras receitas (despesas)	(772)	(1.471)	(3.895)	5.229
Recuperação de despesas	-	5	29.362	3.757
Total	(772)	(1.466)	6.826	(5.800)

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

	Consolidado							
	31/12/2023				31/12/2022			
	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	-	92.525	-	92.525	-	127.042	-	127.042
Aplicações financeiras	484	-	-	484	437	-	-	437
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	6.828	-	-	6.828
Contas a receber e outras recebíveis	-	86.091	-	86.091	-	91.765	-	91.765
Total	484	178.616	-	179.100	7.265	218.807	-	226.072
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	1.818.055	-	1.818.055	-	1.802.493	-	1.802.493
CCIs	-	165.763	-	165.763	-	123.400	-	123.400
Instrumentos financeiros derivativos	(443)	-	-	(443)	-	-	-	-
Fornecedores	-	-	16.973	16.973	-	-	7.752	7.752
Outras contas a pagar	-	-	37.672	37.672	-	-	3.711	3.711
Total	(443)	1.983.818	54.645	2.038.020	-	1.925.893	11.463	1.937.356

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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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 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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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:

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 (*)	11,90%	798	13.750	53.278	300.737	2.355.674	2.724.237
CCI	0,00%	3.719	7.464	37.562	119.193	13.237	181.175
Total		4.517	21.214	90.840	419.930	2.368.911	2.905.412

(*)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 14 e 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 14,03% 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\$ 1.785.575 em 30 de setembro de 2023 (R\$ 1.836.274 em 31 de dezembro de 2022).

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 2023, 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

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de dezembro de 2023 era:

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/2023
NDF	15.000	28/03/2024	(443)
TOTAL	15.000		(443)

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					
				Impacto na		Impacto na	
				-25%	-50%	-25%	-50%
Nocional em US\$ mil	Preço Contratado	Preço em 31/12/2023	Valor Justo	Ajuste		Valor Justo	
15.000	R\$ 4,9272 /US\$	R\$ 4,8969 /US\$	-443	-17.893	-35.785	-18.336	-36.228
15.000			-443	-17.893	-35.785	-18.336	-36.228

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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023**
(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 2023;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 30 de Dezembro de 2022;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de Dezembro de 2023;

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	0,43%	0,54%	0,64%
Elevação da TJLP	0,53%	0,66%	0,80%
Elevação da DI	0,92%	1,15%	1,38%
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 – 31/03/2023
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	R\$ 1.746.546
Partes relacionadas	R\$ 0
Caixa e equivalentes de caixa	(R\$ 146)
Exposição líquida	R\$ 1.746.400

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (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	41.653	49.470	51.195
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	253.532	285.223	291.561

(*) 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	11,65%	8,74%	5,83%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	10.779	8.084	5.390

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).

j) Valor justo dos bonds

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 31/12/2023	Valor justo em 31/12/2022
Títulos de crédito perpétuo (a)	U\$	10%	-	R\$ 365.825	R\$ 447.214
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	13%	-	R\$ 734.708	R\$ 690.338
Bônus de dívida (b)	U\$	10%/12%	2026	R\$ 37.091	R\$ 40.221
TOTAL				R\$ 1.137.625	R\$ 1.177.773

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 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A tabela abaixo apresenta a classificação geral dos instrumentos financeiros ativos e passivos em conformidade com a hierarquia de valorização. Para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, não houve alteração entre os 3 níveis de hierarquia.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2023			31/12/2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Ao custo amortizado						
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	-	31.890	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	3.716	-
Conta remunerada	-	-	-	-	22.375	-
Fundo de renda fixa	-	-	-	-	-	-
NTNB	-	-	-	-	-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	13.073	-	-
Debêntures a receber	-	-	-	-	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	13.073	57.981	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	(443)	-
	-	-	-	-	(443)	-
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022			31/12/2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Mantidos para negociação						
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	-	28.468	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	18.747	-
Conta remunerada	-	-	-	-	1.133	-
Fundo de renda fixa	-	-	-	-	-	-
NTNB	-	-	-	185.450	-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	32.436	-	-
Letras Financeiras	-	-	-	920	-	-
Debêntures a receber	-	-	-	-	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	218.806	48.348	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	3.079	-
	-	-	-	-	3.079	-

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

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

de 2023, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	5.000
Compreensivo de incêndio comum	1.438.996
Lucros cessantes	112.993
Vendaval/ fumaça	86.028
Operações de shopping centers	40.430
Danos morais	52.784
Danos materiais	151.916
Empregador	11.200
Danos Estéticos	5.400

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 2024.

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.

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:

Notas Explicativas
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

	Consolidado					
	31/12/2023			Eliminação		31/12/2023 Consolidado
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	
Receita líquida	63.777	107.566	-	-	(10.636)	160.707
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(7.676)	(50.322)	-	7.991	-	(50.007)
Lucro (prejuízo) bruto	56.101	57.244	-	7.991	(10.636)	110.700
(Despesas)/ receitas operacionais	91.884	68.895	142.982	-	(362.566)	(58.805)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	147.985	126.139	142.982	7.991	(373.202)	51.895
Resultado financeiro	(43.382)	708	(3.997)	-	-	(46.671)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	104.603	126.847	138.985	7.991	(373.202)	5.224
Imposto de renda e contribuição social	66.951	20.621	369	-	-	87.941
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	171.554	147.468	139.354	7.991	(373.202)	93.165

	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)

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

A subsidiária integral da Companhia, Send Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.001.679/0001-69 (“Send”) e o General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.769.604/0001-13, administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Fundo”) celebraram, em 26 de fevereiro de 2024, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel visando o estabelecimento de compromisso para a alienação, pela Send, e aquisição, pelo

Notas Explicativas GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Fundo, de fração ideal de 31,2% do imóvel localizado na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida General de Divisão Pedro Rodrigues da Silva, nº 400, Aldeia, CEP 06440-180, objeto da matrícula nº 212.338 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo (“Imóvel”, “Fração Ideal” e “Compromisso de Venda”, respectivamente).

A transferência definitiva da propriedade da Fração Ideal do Imóvel ao Fundo, mediante a outorga da competente escritura pública definitiva de venda e compra da Fração Ideal do Imóvel, ocorrerá no prazo de até 30 dias corridos contados da data de pagamento da última parcela do Preço estabelecido no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel.

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras 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 2023 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 financeiras 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 2023, 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

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$ 718.648 mil (R\$ 811.813 mil negativo em 31 de dezembro de 2022). 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 financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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 financeiras 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 à Companhia. Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e suas controladas, era de R\$ 1.026.678 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

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

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações financeiras 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, e a análise da capacidade financeira de pagamento dos clientes 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 2023, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2024.

Cotrim & Associados Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 012.348/O-4

Wilson Carlos Bronze Cotrim
Contador CRC 1 SP 096.274/O-9

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 2023, nos termos do inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 28 de março de 2024.

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 2023, nos termos do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 28 de março de 2024.

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