

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2023
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	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	42.915	50.873
1.01	Ativo Circulante	4.388	4.618
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	25	26
1.01.01.01	Caixa	17	15
1.01.01.02	Bancos	7	11
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	1	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	2	2
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2	2
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.361	4.590
1.01.08.03	Outros	4.361	4.590
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	4.361	4.590
1.02	Ativo Não Circulante	38.527	46.255
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	37.105	44.847
1.02.01.04	Contas a Receber	18.275	18.275
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	18.275	18.275
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	18.667	26.414
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	18.667	26.414
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	163	158
1.02.01.10.03	Depósitos de cauções	163	158
1.02.03	Imobilizado	880	856
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	880	856
1.02.04	Intangível	542	552
1.02.04.01	Intangíveis	542	552
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	75	85
1.02.04.01.03	Marcas e Patentes	467	467

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	42.915	50.873
2.01	Passivo Circulante	35.012	35.526
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.682	1.508
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.682	1.508
2.01.02	Fornecedores	854	1.453
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	854	1.453
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.841	25.932
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.841	25.932
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	25.659	25.755
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	182	177
2.01.05	Outras Obrigações	6.635	6.633
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.569	6.569
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	6.569	6.569
2.01.05.02	Outros	66	64
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	66	64
2.02	Passivo Não Circulante	824.982	827.160
2.02.02	Outras Obrigações	232	270
2.02.02.02	Outros	232	270
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	232	270
2.02.04	Provisões	824.750	826.890
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	122	147
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Cíveis e Trabalhistas	122	147
2.02.04.02	Outras Provisões	824.628	826.743
2.02.04.02.05	Provisão para perda em Investimentos	824.628	826.743
2.03	Patrimônio Líquido	-817.079	-811.813
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	-8.283	-8.283
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.200.236	-1.194.970

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.208	162.383
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.322	-6.867
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1	-207
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.115	169.457
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.208	162.383
3.06	Resultado Financeiro	-58	1.669
3.06.01	Receitas Financeiras	7	2.081
3.06.02	Despesas Financeiras	-65	-412
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.266	164.052
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5.266	164.052
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-5.266	164.052
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-2,81	87,48

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-5.266	164.052
4.03	Resultado Abrangente do Período	-5.266	164.052

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.629	-7.804
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.334	-5.153
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) líquido do trimestre	-5.266	164.052
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	72	252
6.01.01.03	Resultado da equivalência patrimonial	-2.115	-169.457
6.01.01.06	Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-25	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-295	-2.651
6.01.02.02	Outras contas a receber	229	108
6.01.02.03	Fornecedores	-599	-761
6.01.02.04	Impostos, taxas e contribuições	-96	-2.090
6.01.02.05	Salários e encargos sociais	174	101
6.01.02.06	Outras contas a pagar	2	-9
6.01.02.08	Depósitos e cauções	-5	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	7.661	284
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-86	-25
6.02.03	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	0	309
6.02.06	Partes relacionadas	7.747	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-33	7.529
6.03.03	Partes relacionadas	0	7.593
6.03.06	Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-33	0
6.03.07	Novos parcelamentos de tributos	0	-64
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1	9
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26	18
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	25	27

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.266	0	-5.266
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.266	0	-5.266
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.200.236	0	-817.079

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	164.052	0	164.052
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	164.052	0	164.052
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-944.146	0	-560.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.509	-3.169
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.509	-3.169
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.509	-3.169
7.04	Retenções	-72	-252
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-72	-252
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.581	-3.421
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.121	171.331
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.115	169.457
7.06.02	Receitas Financeiras	7	2.081
7.06.03	Outros	-1	-207
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.460	167.910
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.460	167.910
7.08.01	Pessoal	3.700	3.409
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.157	2.241
7.08.01.02	Benefícios	868	621
7.08.01.03	F.G.T.S.	134	194
7.08.01.04	Outros	541	353
7.08.01.04.01	INSS	541	353
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	40	37
7.08.02.03	Municipais	40	37
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	66	412
7.08.03.01	Juros	66	412
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5.266	164.052
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-5.266	164.052

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.521.243	1.496.797
1.01	Ativo Circulante	256.415	255.115
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	134.580	127.042
1.01.01.01	Caixa	26	18
1.01.01.02	Bancos	1.644	1.250
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	132.910	125.774
1.01.03	Contas a Receber	58.753	63.125
1.01.03.01	Clientes	29.392	33.715
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	29.361	29.410
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.469	14.335
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.469	14.335
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	50.613	50.613
1.01.08.03	Outros	50.613	50.613
1.01.08.03.04	Contas a Receber - Venda de Imóveis	50.613	50.613
1.02	Ativo Não Circulante	1.264.828	1.241.682
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	132.994	125.342
1.02.01.04	Contas a Receber	572	695
1.02.01.04.01	Clientes	572	695
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	82.069	76.639
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	82.069	76.639
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	50.353	48.008
1.02.01.10.03	Empréstimos a receber com terceiros	4.737	4.957
1.02.01.10.04	Depósitos e Cauções	9.596	9.564
1.02.01.10.06	Aplicações Financeiras	451	437
1.02.01.10.07	Outras Contas a Receber	35.569	33.050
1.02.02	Investimentos	1.082.473	1.069.226
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.082.473	1.069.226
1.02.03	Imobilizado	26.903	26.696
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	26.903	26.696
1.02.04	Intangível	22.458	20.418
1.02.04.01	Intangíveis	22.458	20.418
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	5.799	5.762
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	16.659	14.656

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.521.243	1.496.797
2.01	Passivo Circulante	282.868	281.443
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.471	2.305
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.471	2.305
2.01.02	Fornecedores	5.885	7.752
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.885	7.752
2.01.03	Obrigações Fiscais	184.208	181.066
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	184.208	181.066
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	148.151	148.216
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	36.057	32.850
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.231	13.449
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.231	13.449
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.488	2.279
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	9.743	11.170
2.01.05	Outras Obrigações	77.073	76.871
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	40.817	41.152
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	40.817	41.152
2.01.05.02	Outros	36.256	35.719
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	27.949	27.131
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	3.569	3.367
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	4.738	5.095
2.01.05.02.08	Contas a pagar na compra de terrenos	0	126
2.02	Passivo Não Circulante	2.055.454	2.027.167
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.827.965	1.789.043
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.827.965	1.789.043
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	68.382	3.411
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.759.583	1.785.632
2.02.02	Outras Obrigações	196.565	206.006
2.02.02.02	Outros	196.565	206.006
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	106.370	107.929
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	89.566	96.269
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	335	344
2.02.02.02.07	Contas a pagar na compra de terrenos	294	1.464
2.02.03	Tributos Diferidos	18.750	18.750
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.750	18.750
2.02.04	Provisões	3.822	3.903
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.822	3.903
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.009	1.706
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.813	2.197
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	8.352	9.465
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	8.352	9.465
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	8.352	9.465
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-817.079	-811.813
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02.07	Transação de Capital	-8.283	-8.283
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.200.236	-1.194.970

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	37.225	37.904
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.614	-9.637
3.03	Resultado Bruto	25.611	28.267
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.576	-14.934
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.137	-14.531
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	561	-403
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.035	13.333
3.06	Resultado Financeiro	-11.410	155.951
3.06.01	Receitas Financeiras	105.117	316.405
3.06.02	Despesas Financeiras	-116.527	-160.454
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.375	169.284
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.891	-5.232
3.08.01	Corrente	-2.891	-5.232
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5.266	164.052
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-5.266	164.052
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.266	164.052
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-2,81	87,48

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-5.266	164.052
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-5.266	164.052
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.266	164.052

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.106	-133.102
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.290	-69.253
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) líquido do período	-5.266	164.052
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	481	821
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	38.676	41.027
6.01.01.06	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-525	322
6.01.01.07	Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-81	0
6.01.01.09	Imposto de renda e contribuição social	5.266	5.232
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.352	1.275
6.01.01.12	Variação cambial	-47.193	-281.982
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.270	-44.039
6.01.02.02	Outras contas a receber	-2.470	735
6.01.02.03	Fornecedores	-1.867	-2.919
6.01.02.04	Impostos, taxas e contribuições	-5.331	-47.173
6.01.02.05	Salários e encargos sociais	166	156
6.01.02.06	Outros contas a pagar	193	-685
6.01.02.07	Contas a receber	4.971	5.299
6.01.02.08	Receitas de cessões a apropriar	-1.470	-1.510
6.01.02.09	Tributos a recuperar	1.866	618
6.01.02.10	Depósito e cauções	-32	-4
6.01.02.12	Contas a pagar na compra de terrenos	-1.296	1.444
6.01.03	Outros	-18.546	-19.810
6.01.03.01	Pagamento de juros	-18.546	-19.810
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-21.199	-22.856
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-15.989	-23.539
6.02.03	Resgate (Aplicação) financeira vinculada/aplicações financeiras	-14	224
6.02.04	Baixa de propriedades para investimentos, imobilizado e intangível	14	459
6.02.06	Partes relacionadas	-5.210	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	58.843	-68.061
6.03.01	Captção de empréstimos, financiamentos e CCI's	70.000	0
6.03.03	Partes relacionadas	-335	-6.730
6.03.04	Custo de captção de empréstimos, financiamentos, CCI's e bônus perpétuo	-3.475	0
6.03.05	Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-7.804	-103.861
6.03.06	Novos parcelamentos de tributos	1.549	47.358
6.03.07	Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-1.826	-5.305
6.03.08	Empréstimos com terceiros	0	477
6.03.09	Amortização de custo de captção	734	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.538	-224.019
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	127.042	269.294
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	134.580	45.275

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.194.970	0	-811.813	0	-811.813
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.266	0	-5.266	0	-5.266
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.266	0	-5.266	0	-5.266
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.200.236	0	-817.079	0	-817.079

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.108.198	0	-725.041	0	-725.041
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	164.052	0	164.052	0	164.052
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	164.052	0	164.052	0	164.052
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-944.146	0	-560.989	0	-560.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	41.623	41.273
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	41.098	41.595
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	525	-322
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.991	-17.922
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-22.991	-17.922
7.03	Valor Adicionado Bruto	18.632	23.351
7.04	Retenções	-481	-821
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-481	-821
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	18.151	22.530
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	105.678	316.002
7.06.02	Receitas Financeiras	105.117	316.405
7.06.03	Outros	561	-403
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	123.829	338.532
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	123.829	338.532
7.08.01	Pessoal	5.548	4.947
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.086	3.120
7.08.01.02	Benefícios	1.501	1.079
7.08.01.03	F.G.T.S.	200	244
7.08.01.04	Outros	761	504
7.08.01.04.01	INSS	761	504
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.019	9.079
7.08.02.01	Federais	5.728	8.012
7.08.02.03	Municipais	1.291	1.067
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	116.528	160.454
7.08.03.01	Juros	116.528	160.454
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5.266	164.052
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-5.266	164.052



1T23

São Paulo, 15 de maio de 2023 – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 1T23. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no primeiro trimestre de 2023 - 1T23 - atingiu R\$ 43,2 milhões, com decréscimo de 2,7% em comparação à receita de R\$ 44,4 milhões no primeiro trimestre de 2022 - 1T22.
- O NOI Consolidado no 1T23 registrou R\$ 25,8 milhões, com margem de 69,3% e decréscimo de 9,8% em relação aos R\$ 28,6 milhões alcançados no 1T22.
- O Lucro Bruto no 1T23 foi de R\$ 25,6 milhões, com margem de 68,8% e decréscimo de 9,4% em comparação aos R\$ 28,3 milhões no 1T22.
- O EBITDA Ajustado no 1T23 atingiu R\$ 14,4 milhões, com margem de 38,8% e decréscimo de 14,6% em relação aos R\$ 16,9 milhões no 1T22.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados			
R\$ mil	1T22	1T23	Var.
Receita Bruta Total	44.403	43.214	-2,7%
Aluguel (Shoppings)	18.632	17.265	-7,3%
Serviços	25.771	25.949	0,7%
NOI Consolidado	28.596	25.791	-9,8%
EBITDA Ajustado	16.884	14.427	-14,6%
Resultado Líquido Ajustado	167.713	1.315	-99,2%
FFO Ajustado	168.532	1.796	-98,9%
Margem NOI	75,4%	69,3%	-6,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	44,5%	38,8%	-5,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	442,5%	3,5%	-
Margem FFO Ajustado	444,6%	4,8%	-
Receita Bruta por m ²	474,93	503,36	6,0%
NOI por m ²	305,86	300,42	-1,8%
EBITDA Ajustado por m ²	180,59	168,05	-6,9%
Resultado Líquido ajustado m ²	1.793,86	15,32	-99,1%
FFO ajustado por m ²	1.802,62	20,92	-98,8%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	93.493	85.851	-8,2%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	93.493	85.851	-8,2%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

GSHP

B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o primeiro trimestre de 2023 (1T23), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 1T23 em comparação ao 1T22, em decorrência da alienação de participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

A Receita Bruta no 1T23 apresentou um pequeno decréscimo de 2,7% para R\$ 43,2 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 7,3% e acréscimo das Receitas de Serviços em 0,7% quando comparadas ao 1T22.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 4,1% no 1T23 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 15,3% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma redução no trimestre, atingindo 93,7% no 1T23 contra 94,2% quando comparada com o 1T22.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 20,5% em relação ao 1T22, atingindo R\$ 11,6 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de ocupação, de pessoal e de serviços de terceiros.

O NOI atingiu R\$ 25,8 milhões no 1T23, decréscimo de 9,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 69,3%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 17,9% no 1T23, comparando com o 1T22, impactado pelo incremento das despesas não recorrentes.

O EBITDA Ajustado no 1T23 atingiu R\$ 14,4 milhões, redução de 14,6% em relação ao mesmo período de 2022, com margem EBITDA Ajustado de 38,8%.

No trimestre, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando de positivos R\$ 156,0 milhões no 1T22 para negativos R\$ 11,4 milhões no 1T23.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

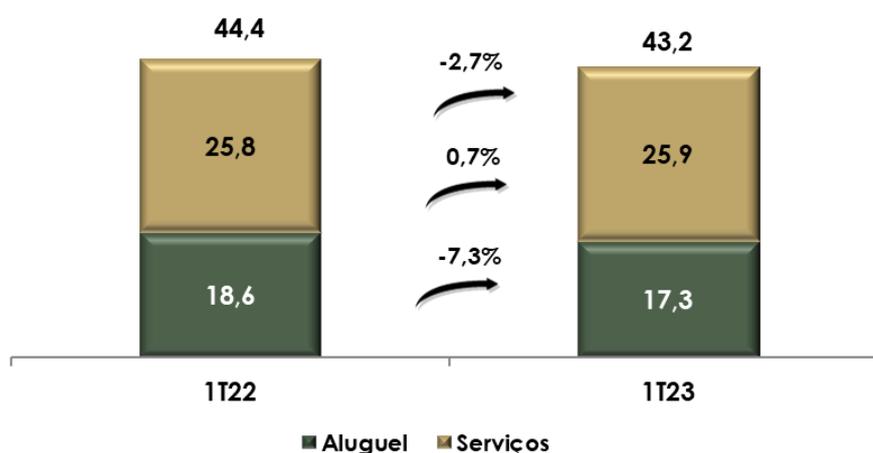
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 43,2 milhões, representando um decréscimo de 2,7% em relação ao 1T22.

A receita bruta de aluguéis no 1T23 totalizou R\$ 17,3 milhões, representando 40,0% da receita bruta total e um decréscimo de 7,3% em relação ao 1T22. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da alienação de 49,0% de participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

A receita bruta de serviços no 1T23 totalizou R\$ 25,9 milhões, representando um acréscimo de 0,7% em relação ao 1T22. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 17,3 milhões no 1T23, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Aluguel Mínimo	15,3	14,3	-6,8%
Aluguel Percentual de Vendas	0,9	1,1	13,7%
Luvas	0,4	0,2	-34,8%
Merchandising	1,6	1,6	-0,3%
Linearização da Receita	0,4	0,1	-79,4%
Total	18,6	17,3	-7,3%

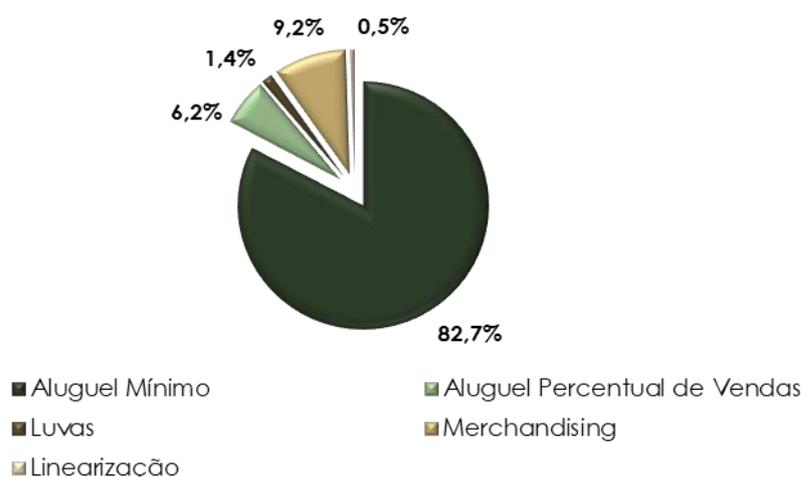
As receitas de aluguel mínimo no 1T23 diminuíram em R\$ 1,0 milhão, ou 6,8% em relação ao 1T22, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou 13,7% na comparação entre os dois trimestres.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 1T23 totalizaram R\$ 1,6 milhão, mesmo patamar do 1T22.

As receitas de aluguel mínimo representaram 82,7% da receita total de aluguéis no 1T23, enquanto no 1T22 representavam 81,8%.

Receita de Aluguéis - 1T23



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T23 as receitas de serviços totalizaram R\$ 25,9 milhões, representando um acréscimo de 0,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Estacionamento	10,5	13,6	29,7%
Energia	8,6	4,8	-43,6%
Água	1,9	2,2	13,7%
Administração	4,8	5,3	11,4%
Total	25,8	25,9	0,7%

As receitas de estacionamento no 1T23 foram de R\$ 13,6 milhões, um acréscimo de R\$ 3,1 milhões ou 29,7% em relação ao 1T22. Este resultado foi decorrente da retomada no fluxo de veículos em nossos shoppings.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,8 milhões no 1T23, decréscimo de R\$ 3,8 milhões, ou 43,6%. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,2 milhões no 1T23, R\$ 0,3 milhão maior que no 1T22.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,0 milhões no 1T23, correspondendo a 13,9% da mesma, enquanto que no 1T22 representaram 14,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,9 milhões no 1T23, representando um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 1T22.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,1 milhões, o que representa um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 1T22.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 37,2 milhões no 1T23, um decréscimo de 1,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T23 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 20,5%, ficando em R\$ 11,6 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Pessoal	1,0	1,1	9,4%
Depreciação	0,3	0,2	-45,3%
Ocupação	5,1	6,5	28,5%
Serviços de Terceiros	3,2	3,8	18,1%
Total	9,6	11,6	20,5%

Custo de Pessoal

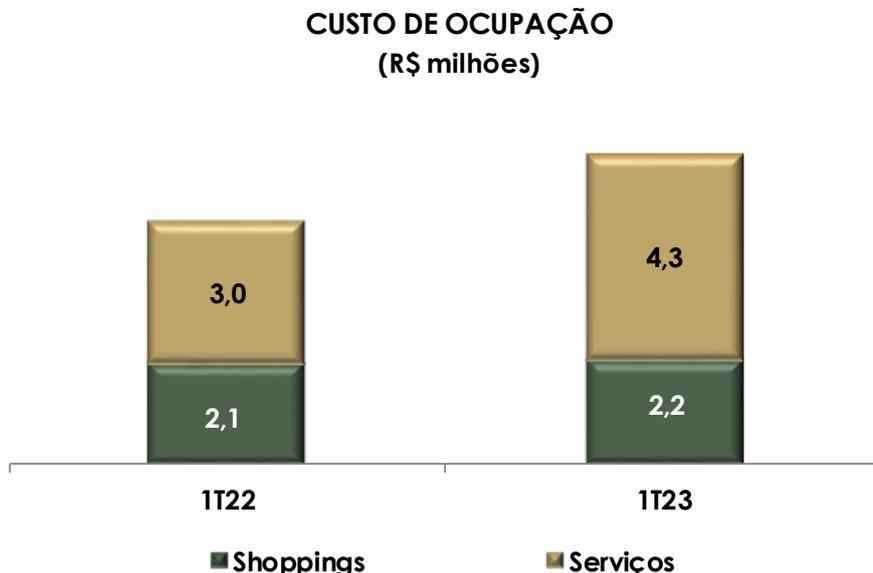
O custo de pessoal foi de R\$ 1,1 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T22.

Custo de Depreciação

No 1T23, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 1T22.

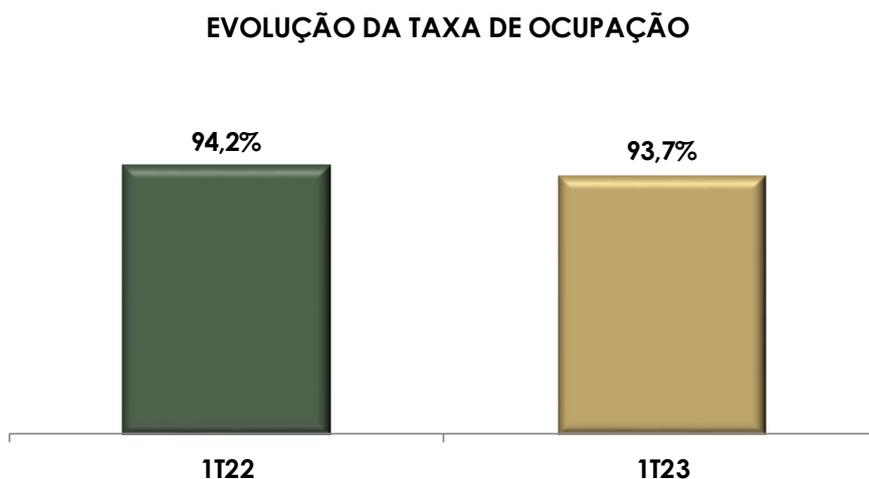
Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,5 milhões, R\$ 1,4 milhão maior que no 1T22.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,2 milhões no 1T23, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T22.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 4,3 milhões no 1T23, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão comparado com o 1T22, devido ao aumento no fluxo de veículos, já mencionado anteriormente.



Custo de Serviços de Terceiros

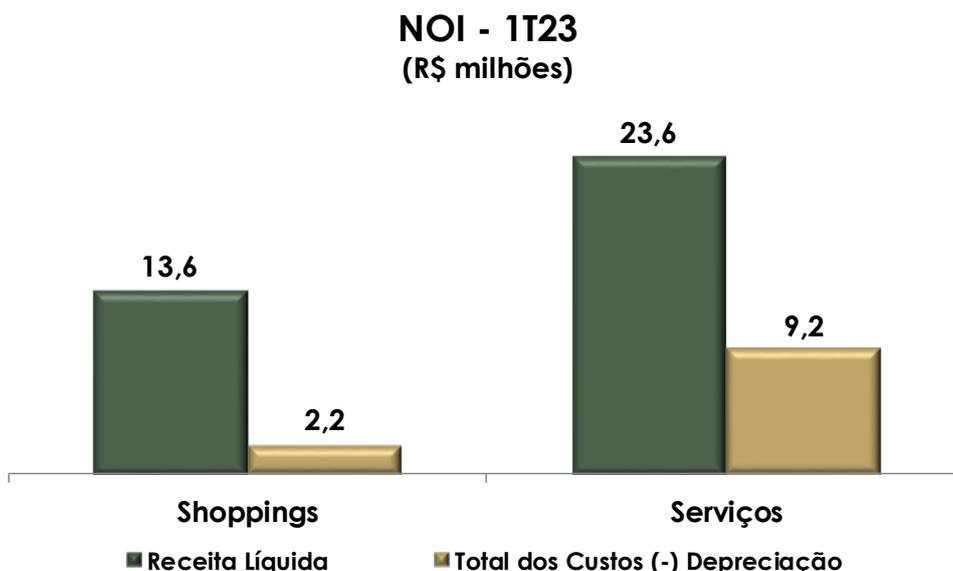
Os custos de serviços de terceiros no 1T23, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,8 milhões, R\$ 0,6 milhão maior que no 1T22.



LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T23 foi de R\$ 25,6 milhões, margem de 68,8% e decréscimo de 9,4% comparado aos R\$ 28,3 milhões no 1T22.

No 1T23 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 25,8 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,4 milhões e o de Serviços foi de R\$ 14,4 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T23 totalizaram R\$ 17,1 milhões, representando um acréscimo de 17,9%, comparado com 1T22.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(0,3)	-12,5%
PCLD	(0,3)	-	-
Despesas com Pessoal	(4,0)	(4,5)	12,8%
Serviços de Terceiros	(3,9)	(3,4)	-11,6%
Despesas de Comercialização	(0,6)	(0,7)	7,6%
Não Recorrentes	(2,4)	(4,9)	101,8%
Outras Despesas	(2,9)	(3,3)	13,7%
Total	(14,5)	(17,1)	17,9%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 2,6 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com pessoal, (ii) das despesas de comercialização, (iii) das não recorrentes e (iv) das outras despesas, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) de publicidade e propaganda, (vi) das despesas com serviços de terceiros e (vii) da PCLD.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 1T23 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,5 milhão, enquanto no 1T22 tivemos R\$ 0,4 milhão negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(0,3)	-	-
Outras Recuperações	(0,1)	0,5	-
Total	(0,4)	0,5	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T23 foi de R\$ 11,4 milhões negativo, e no 1T22 o resultado foi de R\$ 156,0 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* são capitalizadas durante o período de obras e amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Receitas	316,4	105,1	-66,8%
Juros de aplicações financeiras	4,1	2,6	-35,1%
Variação cambial ativa	288,1	87,1	-69,8%
Ganho na operação com derivativos	17,1	11,3	-33,9%
Outros	7,1	4,1	-42,3%
Despesas	(160,4)	(116,5)	-27,4%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,2)	(5,0)	-4,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(36,2)	(34,8)	-4,0%
Perda em operação com derivativos	(101,8)	(31,9)	-68,7%
Variação cambial passiva	(2,1)	(38,5)	-
Multa sobre impostos em atraso	(4,7)	(2,8)	-39,6%
Outros	(10,4)	(3,5)	-65,9%
Total	156,0	(11,4)	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da Companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 48 e, portanto, não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

RISCO CAMBIAL

A estratégia atual da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano de pagamento de juros dos bonds cobertos contra o risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

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.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza operações a termo non-deliverable forward (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 31 de março de 2023, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,1797
Nocional em US\$ mil	30.000
Valor Justo em R\$ mil	(601)

Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	30.000
Valor Justo em R\$ mil	(601)

(*) O preço reflete o preço de entrada na operação.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T23 foi de R\$ 2,9 milhões negativo e no 1T22 foi de R\$ 5,2 milhões negativo.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T23 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 1,3 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 167,7 milhões no 1T22.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Resultado Líquido	164,1	(5,3)	-
(+) Não recorrentes	2,7	4,9	79,8%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,9	1,7	-14,6%
Resultado Líquido Ajustado	167,7	1,3	-99,2%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	442,5%	3,5%	-

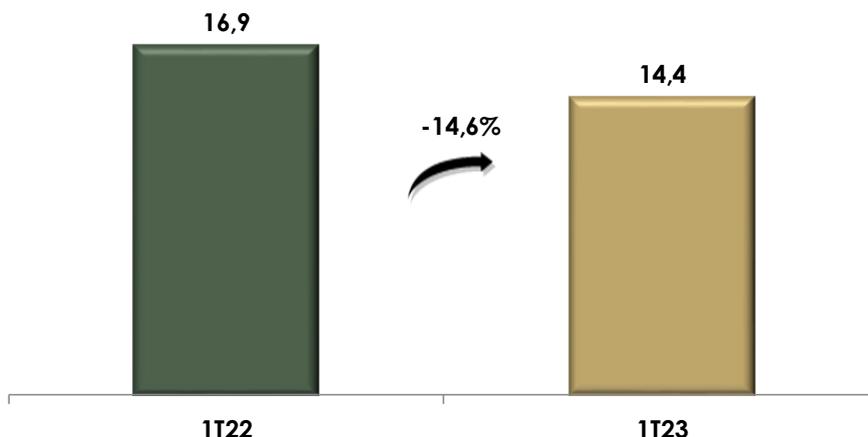
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T23 foi de R\$ 14,4 milhões, margem de 38,8% e decréscimo de 14,6% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Reconciliação do EBITDA Ajustado			
R\$ milhões	1T22	1T23	Var.
Resultado líquido	164,1	(5,3)	-
(+) IRPJ / CSLL	5,2	2,9	-44,7%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(156,0)	11,4	-
(+) Depreciação e Amortização	0,9	0,5	-41,3%
EBITDA*	14,2	9,5	-32,8%
(+) Não Recorrentes	2,7	4,9	79,8%
EBITDA Ajustado	16,9	14,4	-14,6%
Margem EBITDA Ajustado	44,5%	38,8%	-5,7 p.p.

* Instrução CVM 527

**EBITDA AJUSTADO
(R\$ milhões)**

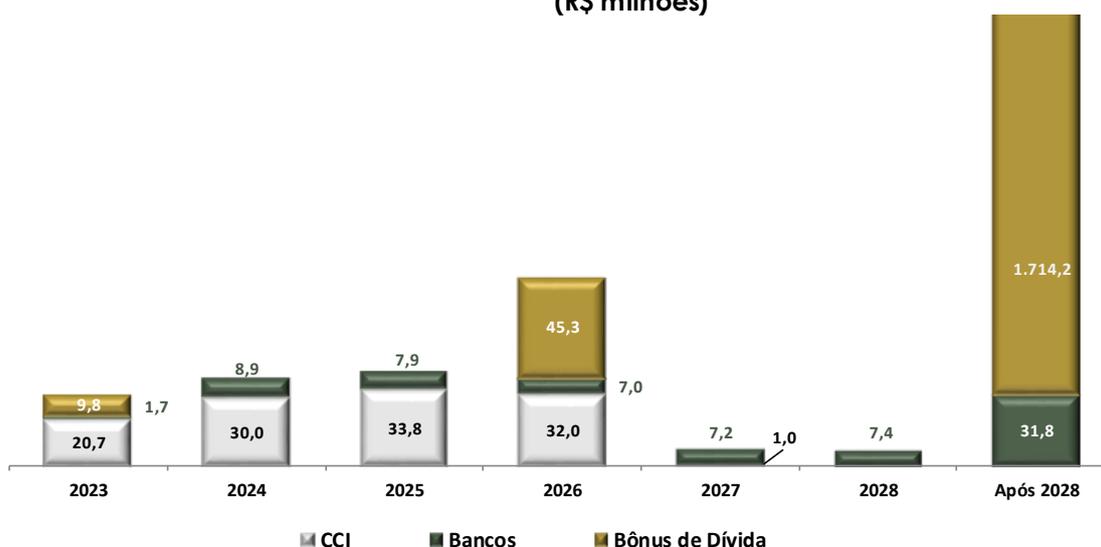


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2023 totalizou R\$ 1.958,7 milhões. Em 31 de dezembro de 2022 este endividamento era de R\$ 1.925,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2023 de R\$ 135,0 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.823,7 milhões. No 4T22 o endividamento líquido foi de R\$ 1.798,4 milhões.

**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)**



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/23	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Após 2028	
BNB	jun-25	-	3,53%	5,1	1,7	2,3	1,1	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,0%	39,2	6,6	9,5	10,5	11,6	1,0	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,7%	78,3	14,1	20,5	23,3	20,4	-	-	-	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,7%	66,8	-	6,6	6,8	7,0	7,2	7,4	31,8	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	46,0	0,7	-	-	45,3	-	-	-	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	504,8	9,1	-	-	-	-	-	495,7	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.218,5	-	-	-	-	-	-	1.218,5	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.958,7	32,2	38,9	41,7	84,3	8,2	7,4	1.746,0	

*Pépetuo com possibilidade de call

Para o critério das agências de *Ratings* que monitoram a Companhia (*Fitch* e *Moody's*), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétuos Subordinados são considerados Capital.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO			
R\$ mil	1T22	1T23	Var.
Receita Bruta	44.403	43.214	-2,7%
De Aluguéis	18.632	17.265	-7,3%
De Serviços	25.771	25.949	0,7%
Deduções da Receita	(6.499)	(5.989)	-7,8%
Pis / Cofins	(2.781)	(2.837)	2,0%
ISS	(910)	(1.036)	13,8%
Descontos	(2.808)	(2.116)	-24,6%
Receita Líquida	37.904	37.225	-1,8%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(9.637)	(11.614)	20,5%
Pessoal	(986)	(1.079)	9,4%
Depreciação	(329)	(180)	-45,3%
Ocupação	(5.071)	(6.517)	28,5%
Serviços de Terceiros	(3.251)	(3.838)	18,1%
Resultado Bruto	28.267	25.611	-9,4%
Despesas Operacionais	(14.934)	(16.576)	11,0%
Gerais e Administrativas	(14.531)	(17.137)	17,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(403)	561	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	13.333	9.035	-32,2%
Resultado Financeiro	155.951	(11.410)	-
Resultado Antes do IR e da CS	169.284	(2.375)	-
IR/CS	(5.232)	(2.891)	-44,7%
Resultado Líquido	164.052	(5.266)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/03/2023	31/12/2022
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	134.580	127.042
Contas a receber	29.392	33.715
Tributos a recuperar	12.469	14.335
Contas a receber na venda de imóveis	50.613	50.613
Outras contas a receber	29.361	29.410
Total do ativo circulante	256.415	255.115
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	451	437
Contas a receber	572	695
Empréstimos a receber com terceiros	4.737	4.957
Partes relacionadas	82.069	76.639
Depósitos e cauções	9.596	9.564
Outras contas a receber	35.569	33.050
Propriedades para investimento	1.082.473	1.069.226
Imobilizado	26.903	26.696
Intangível	22.458	20.418
Total do ativo não circulante	1.264.828	1.241.682
TOTAL DO ATIVO	1.521.243	1.496.797

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	5.885	7.752
Empréstimos e financiamentos	13.231	13.449
Salários e encargos sociais	2.471	2.305
Impostos, taxas e contribuições	148.151	148.216
Impostos parcelados	36.057	32.850
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	27.949	27.131
Partes relacionadas	40.817	41.152
Receitas de cessões a apropriar	4.738	5.095
Contas a pagar na compra de terrenos	-	126
Outras contas a pagar	3.569	3.367
Total do circulante	282.868	281.443
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.827.965	1.789.043
Receitas de cessões a apropriar	8.352	9.465
Impostos parcelados	106.370	107.929
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.750	18.750
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	3.822	3.903
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	89.566	96.269
Contas a pagar na compra de terrenos	294	1.464
Outras contas a pagar	335	344
Total do não circulante	2.055.454	2.027.167
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-817.079	-811.813
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.521.243	1.496.797

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	(5.266)	164.052
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	481	821
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(525)	322
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(81)	-
Imposto de renda e contribuição social	5.266	5.232
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	38.676	41.027
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.352	1.275
Variação cambial	(47.193)	(281.982)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	4.971	5.299
Tributos a recuperar	1.866	618
Outras contas a receber	(2.470)	735
Depósitos e cauções	(32)	(4)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(1.867)	(2.919)
Impostos, taxas e contribuições	(5.331)	(47.173)
Salários e encargos sociais	166	156
Receitas de cessões a apropriar	(1.470)	(1.510)
Contas a pagar na compra de imóveis	(1.296)	1.444
Outras contas a pagar	193	(685)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	(11.560)	(113.292)
Pagamento de juros	(18.546)	(19.810)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais	(30.106)	(133.102)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	14	459
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(14)	224
Partes Relacionadas	(5.210)	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(15.989)	(23.539)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	(21.199)	(22.856)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	70.000	-
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(3.475)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(7.804)	(103.861)
Novos parcelamentos de tributos	1.549	47.358
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(1.826)	(5.305)
Empréstimos com terceiros	-	477
Partes relacionadas	(335)	(6.730)
Amortização de custo de captação	734	-
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	58.843	(68.061)
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	7.538	(224.019)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	127.042	269.294
No final do exercício	134.580	45.275

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
CPC 28	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
CPC 38	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
FII GSOB	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Receita Bruta por m²	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
Resultado Líquido Ajustado	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
Resultado Líquido Ajustado por m²	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março 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 Ltda. e na Securis Administradora e Incorporadora Ltda.

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

A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depositary Shares com base no Regulation S e Rule 144A (GDSs), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 22 de julho de 2016. Em 18 de julho de 2016, a CVM aprovou o pedido. Nesse contexto, o The Bank of New York Mellon atua como a instituição depositária do Programa de GDS e é responsável pela emissão dos respectivos certificados. As ações ordinárias da Companhia são negociadas na 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março 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 informações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao período findo em 31 de março de 2023 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 12 de maio de 2023. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período findo em 31 de março 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 contábeis consolidadas são as seguintes:

- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia - SCM, provedor de voz sobre protocolo internet - VOIP;
- **Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Ardan é detentora de uma fração ideal de 0,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park 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. Em 06 de julho de 2022 foi celebrada a alteração do contrato social para transformação empresária limitada em sociedade por ações, mantendo o

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

Notas Explicativas**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 70,9% das quotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

foi celebrada a alteração do contrato social para transformação empresária limitada em sociedade por ações, mantendo o mesmo quadro societário.

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 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

Notas Explicativas**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Premium Grande São Paulo;

- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

As controladas BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (BAIL), Fat Administradora e Incorporadora Ltda (FAT), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz); Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Poli Shopping Administração e Serviços Ltda. (Poli Adm.), BAC Administradora e Incorporadora Ltda. (BAC), Mai Administradora e Incorporadora Ltda (MAI), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (BABI), Dan Administradora e Incorporadora Ltda (DAN), e EDO Empreendimentos e Participações S.A. (EDO) têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de março de 2023.

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

	31/03/2023			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%	36.300	17.424	48,0%	36.300	17.424
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	3.544	1.772	50,0%	3.544	1.772
Parque Shopping Sulacap	1,0%	29.022	290	1,0%	29.022	290
Shopping Bonsucesso	1,0%	27.852	279	1,0%	27.852	279
Parque Shopping Maia	50,1%	33.325	16.696	50,1%	33.325	16.696
Outlet Premium São Paulo	0,5%	24.882	124	0,5%	24.882	124
Outlet Premium Brasília	3,0%	17.360	521	3,0%	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	31,3%	274.545	85.851	31,3%	274.545	85.851

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

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

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

2.1.2. Continuidade operacional

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

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.

2.1.3. Estrutura de capital e capital circulante líquido

A Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$817.079 mil em 31 de março 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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 março de 2023 era negativo em R\$26.453 mil (R\$26.328 mil 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 contábeis individuais e consolidadas

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

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

2.1.5. Moeda estrangeira

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

2.2. Bases de consolidação

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

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

	% - 31/03/2023 - 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%
Atlas	100%	100%
Babi (sem operação)	100%	100%
Bac (sem operação)	100%	100%
Bail (sem operação)	100%	100%
Bavi	100%	100%
Bot	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	100%	100%
BR Retail	100%	100%
Brassul	100%	100%
Bud	100%	100%
Dan (sem operação)	100%	100%
Delta	100%	100%
EDO (sem operação)	100%	100%
Energy	100%	100%
FAT (sem operação)	100%	100%
FIPARK	100%	100%

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - 31/03/2023 - participação no capital	% - 31/12/2022 - participação no capital
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 contábeis do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

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

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das informações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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, 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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b)Ativos financeiros pelo custo amortizado

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

c)Passivos financeiros pelo custo amortizado

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

2.7. Instrumentos financeiros derivativos

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

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

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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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.

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 coempreendimento, 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.

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

2.13. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

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

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

2.14. Outros ativos (circulante e não circulante)

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

2.15. Outros passivos (circulante e não circulante)

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

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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.17. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas

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

2.18. Custo de empréstimos - capitalização de juros

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

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

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

2.19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

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

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

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

2.20. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 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.

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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.22. Demonstração do Valor Adicionado

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

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

2.23. Uso de estimativas e julgamentos críticos

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

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

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

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

a) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 espera impactos significativos nas suas Demonstrações contábeis;
- **Alteração da norma IAS 8 - Definição de estimativas contábeis:** Esclarece aspectos a serem considerados na definição de estimativas contábeis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações contábeis;
- **Alteração da norma IAS 12 - Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação:** Esclarece aspectos a serem considerados no reconhecimento de impostos diferidos ativos e passivos relacionados a diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	17	15	26	18
Bancos	07	11	1.539	1.191
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	105	59
	24	26	1.670	1.268
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	-	-	32.188	31.597
Compromissada (b)	-	-	4.960	9.930
Conta remunerada	1	-	70.314	315
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	27	27
Fundo de Investimento	-	-	2.647	2.909
NTNB	-	-	-	-
LTN	-	-	-	-
LFT	-	-	8.154	62.635
Compromissada	-	-	14.620	18.361
Total de Aplicações financeiras	-	-	132.910	125.774
Total de caixa e equivalentes de caixa	25	26	134.580	127.042
Aplicações Financeiras não circulantes	-	-	451	437
Total de Aplicações Financeiras	-	-	451	437

- (a) Em 31 de Março de 2023, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 1.670 (consolidado), sendo o montante de R\$ 105 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 depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) e Compromissadas nos bancos Santander e Itaú com rendimento em média 97,58% do CDI;
- (c) Em 31 de Março 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 101,8% 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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber e outros	85.397	90.368
Perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(55.433)	(55.958)
Total	29.964	34.410
Circulante	29.392	33.715
Não circulante	572	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.

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

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e de 31 de Março de 2023 é como segue:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(55.958)	(58.209)
Inclusão de empresas na consolidação	-	-
Créditos (provisionados) revertidos no exercício	525	2.251
Saldo no final do exercício	(55.433)	(55.958)

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
A vencer	16.690	19.954
Vencidas		
Até 30 dias	3.467	4.910
De 31 a 60 dias	408	322
De 61 a 90 dias	277	527
De 91 a 180 dias	4.225	4.287
Acima de 180 dias	60.330	60.368
	68.707	70.414
Total	85.397	90.368

Em 31 de Março de 2023, o montante de R\$ 4.896 das contas a receber de clientes (R\$ 4.410 em 31 de Março 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.

5. TRIBUTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	-	-	74	1.674
IRRF a recuperar	1	1	445	441
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	75	93
PIS e COFINS a recuperar	-	-	193	185
Imposto de renda - antecipações	-	-	10.783	10.942
Contribuição social - antecipações	-	-	869	972
Outros impostos a recuperar	1	1	30	28
Total	2	2	12.469	14.335
Circulante	2	2	12.469	14.335
Não circulante	-	-	-	-

Notas Explicativas**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)****6. OUTRAS CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Rescisões contratuais a receber	-	-	7.250	8.643
Valores a receber na operação com propriedades com investimentos (a)	-	-	5.148	5.047
Despesas de seguros a apropriar	303	414	735	512
Adiantamento a fornecedores	18.000	18.000	24.061	20.608
Adiantamento de benefícios trabalhistas	5	103	13	120
Despesas a apropriar	511	502	1.202	527
Valores a receber de outros empreendimentos	273	273	24.613	24.242
Comissões a apropriar	-	-	669	684
Dividendos a receber	3.539	3.539	-	-
Outras contas a receber	5	34	1.239	2.077
Total	22.636	22.865	64.930	62.460
Ativo circulante	4.361	4.590	29.361	29.410
Ativo não circulante	18.275	18.275	35.569	33.050

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

7. PARTES RELACIONADAS**a) Saldos e transações com partes relacionadas**

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

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

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

Os saldos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, na controladora, são apresentados a seguir:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Ativo		
Levian (a)	17.500	25.254
Outros	1.166	1.160
Total	18.667	26.414

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Passivo		
I Park (a)	6.569	6.569
Total	6.569	6.569

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

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Ativo		
Condomínio Outlet Premium Brasília (c)	2.466	2.466
Condomínio do Vale (c)	2.742	2.742
Condomínio Parque Shopping Sulacap (c)	9.084	5.330
Condomínio Outlet Grande São Paulo (c)	668	668
Condomínio Outlet Rio de Janeiro (c)	1.754	1.777
Condomínio Bonsucesso (c)	1.941	1.941
Condomínio Volunt. Civil Parque Shop Maia (c)	7.006	7.006
Condomínio Unimart Campinas (c)	386	386
Golf Participações Ltda. (a)	52.572	51.026
Outros (c)	3450	3.297
Total	82.069	76.639

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	39.108	39.530
Outros (c)	1.709	1.622
Total	40.817	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 há prazo definido de vencimento.

b) Remuneração dos administradores

Nos exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguridade social, participação nos lucros e assistência

Notas Explicativas

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

médica) de R\$ 1.456 e R\$ 1.369, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Pró-labore	939	969
Remuneração variável e encargos	188	194
Benefícios	329	206
Total	1.456	1.369

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 Ata da Assembleia Geral Ordinária, realizada 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	
							31/03/2023	31/12/2022
Levian	58,31 (*)	100.011	596.480	(12.1193)	482.244	(7.110)	281.197	288.307
			596.480	(12.193)	482.244	(7.110)	281.197	288.307
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping								
Finance	100	50.000	81	(4.017)	(409.683)	(4.017)	(409.683)	(405.666)
GS Investments	100	50.000	-	13.242	(695.275)	13.242	(695.275)	(708.517)
GS Finance II	100	50.000	81	-	(867)	-	(867)	(867)
			162	9.225	(1.105.818)	9.225	(1.105.818)	(1.115.050)
Saldo líquido			596.642	(2.968)	(623.574)	2.115	(824.628)	(826.743)

	% - Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Atlas	100%	3.816.399	3.816	7.588	12.659
Bac	100%	14.644.090	14.644	-	29
Babi	100%	10.000	10	-	8
BR Outlet	100%	10.000	10	-	(62)
Bud	100%	8.861.000	8.861	(702)	15.738
Dan	100%	10.000	10	-	8
Delta	100%	72.870	45.534	(91)	9.200
Edo	100%	10.000	10	-	(4)
Fipark	100%	10.000	501	219	2.464
Jauá	100%	10.000	10	-	21
Loa	100%	49.941	90.994	(719)	89.845
Mai	100%	1.409.558	1.410	(3)	1.525
Palo	100%	15.804.778	15.804	346	38.631
Poli Shopping	100%	425	425	130	12.962
Poli Adm.	50%	100.000	-	(1)	(12)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Premium Outlet	100%	10.000	10	-	(9)
Securis	29,1%	245.555.912	245.578	1.759	321.207
Send	100%	288.999.513	289.000	3.577	294.380
Uniplaza	100%	21.215.243	9.215	(192)	978
Vanti	100%	598.237.588	485.238	(1.212)	15.657
Vul	100%	432.945.984	432.947	1.716	240.334
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(1)	1.708

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - Atlas					
Alte	100%	1.582.400	1.582	-	(269)
ASG Administradora	100%	20.000	20	12	375
Ast	100%	1.497.196	1.497	268	5.125
BR Brasil Retail	100%	12.407.100	20.950	(1.158)	10.289
Energy	100%	10.000	10	3963	7.101
GS Park	100%	10.000	10	86	2.568
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906.070	2.677	7.837
Genpag	86,4%	2.544	6.261	(531)	4.563
Geninvest	100%	1.383	6.261	(533)	4.559
Gen Plus	100%	1.452.100	650	-	650
Ipark	100%	3.466.160	3.466	337	5.990
Nic	100%	21.746.684	21.747	623	13.350
Vide	100%	10.000	10	-	(204)
Wass	100%	10.000	10	1.403	4.226

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - GS Investment					
Ardan	100%	10.000	10	8	228
Bail	100%	10.000	10	-	511
Bavi	100%	7.287.780	60.953	56	60.392
Bot	100%	51.331.650	53.087	(53)	52.642
Brassul	100%	25.631.617	25.631	595	54.224
FAT	100%	10.718.400	10.718	-	94
Manzanza	100%	56.114.223	57.318	(53)	53.456
POL	100%	10.749.724	10.750	-	2.545
Rumb	100%	1.241	1.241	-	566
Sale	100%	14.702	14.702	621	53.782
Securis	70,9%	245.555.912	245.578	1.759	321.207
Tela	100%	162.506.000	162.496	1.009	98.768
Tequs	100%	10.000	10	-	1

A movimentação para o exercício findo em 31 de março de 2023 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	(826.743)
Resultado de equivalência patrimonial	2.115
Saldo em 31 de março de 2023	(824.628)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março 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	13.933	76.293	90.226
Alienação (iii) (iv)	(162.962)	(51.194)	(214.156)
Ajuste a valor justo (ii)	(16.139)	-	(16.139)
Saldo em 31/12/2022	838.947	230.279	1.069.226
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações	242	13.005	13.247
Saldo em 31/03/2023	839.189	243.284	1.082.473

- (i) Terrenos para futura construção e construções em andamento;
- (ii) Ajuste a valor justo reconhecido no resultado do período/exercício;
- (iii) Alienação de 49% do Outlet Premium Grande São Paulo;
- (iv) Alienação de terrenos da investida Levian;

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

Avaliação a valor justo

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

10. IMOBILIZADO

	% - Taxa de depreciação	Controladora					
		31/03/2023			31/12/2022		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	587	(317)	270	587	(311)	276
Móveis e utensílios	8 a 15	526	(444)	82	522	(438)	84
Máquinas e equipamentos	8 a 15	1.441	(1.179)	262	1.439	(1.165)	274
Computadores e Periféricos	15 a 25	1.884	(1.604)	280	1.805	(1.583)	222
Benfeitorias em imóveis de Terceiros	8 a 15	755	(769)	14	755	(755)	-
Adiantamento a Fornecedores	-	-	-	-	-	-	-
Total		5.193	(4.313)	880	5.108	(4.252)	856

	% - Taxa de depreciação	Consolidado					
		31/03/2023			31/12/2022		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	1.643	(1.325)	318	1.643	(1.319)	324
Móveis e Utensílios	8 a 15	9.151	(6.941)	2.210	9.122	(6.848)	2.274
Máquinas e equipamentos	8 a 15	23.579	(2.105)	21.474	23.246	(2.021)	21.225
Veículos	15 a 25	232	(157)	75	232	(151)	81
Computadores e periféricos	8 a 15	3.400	(2.967)	433	3.307	(2.928)	379
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	8.059	(7.012)	1.047	8.059	(6.992)	1.067
Adiantamento a fornecedores	-	1.346	-	1.346	1.346	-	1.346
Total		47.410	(20.507)	26.903	46.955	(20.259)	26.696

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

	Controladora				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	31/03/2023
Edificações	276	-	-	(6)	270
Móveis e utensílios	84	4	-	(6)	82
Máquinas e equipamentos	274	2	-	(14)	262
Computadores e periféricos	222	79	-	(21)	280
Benfeitorias em imóveis de terceiros	-	-	-	(14)	(14)
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	-	-
Total	856	85	-	(61)	880

	Consolidado				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	31/03/2023
Edificações	324	-	-	(6)	318
Móveis e utensílios	2.274	29	-	(93)	2.210
Máquinas, aparelhos e Equipamentos	21.225	347	(14)	(84)	21.474
Veículos	81	-	-	(6)	75
Computadores e periféricos	379	93	-	(39)	433
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.067	-	-	(20)	1.047
Adiantamento a fornecedores	1.346	-	-	-	1.346
Total	26.696	469	(14)	(248)	26.903

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

11. INTANGÍVEL

	% - Taxa de amortização	Controladora					
		31/03/2023			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	19.176	(19.101)	75	19.175	(19.090)	85
Total		19.643	(19.101)	542	19.642	(19.090)	552

	% - Taxa de amortização	Consolidado			
		31/03/2023			
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Vida útil indefinida					
Marcas e patentes	-	5.799	-	5.799	
Vida útil definida					
Softwares	20	35.766	(22.813)	12.953	
Direito de uso - Terreno Suzano (a)	1,67	4.505	(799)	3.706	
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-	
Total		54.040	(31.582)	22.458	

	% - 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 - Terreno 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.

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Controladora						
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2022	Adições	Amortização	Baixa	31/03/2023
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	467	-	-	-	467
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	85	1	(11)	-	75
Total			552	1	(11)	-	542

	Consolidado						
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2022	Adições	Amortização	Baixa	31/03/2023
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	5.762	37	-	-	5.799
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	10.931	2.236	(214)	-	12.953
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.725	-	(19)	-	3.706
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	-	-	-	-	-
Total			20.418	2.273	(233)	-	22.458

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	% - Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/03/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	504.848	518.492
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	13%	-	1.218.516	1.229.942
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	45.962	48.368
Loa (d)	R\$	9,7%+TR	2032	66.748	-
Banco Nordeste do Brasil (c)	R\$	3,53%	2025	5.122	5.690
Total				1.841.196	1.802.492
Passivo circulante				13.231	13.449
Passivo não circulante				1.827.965	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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março 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 3 de fevereiro de 2022, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 18.286, correspondente a R\$ 96.962 na data da recompra.

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Administração de Shopping Centers Ltda., Pol Administradora e Incorporadora Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda (incorporada na Securis), Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

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

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

- (c) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, conforme nota 2.2 e 4, mantinha como empréstimo captação de recursos por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, foi liberado em 13 de novembro de 2013 o valor de R\$ 15.344, em 30 de dezembro de 2013 foi liberado o valor de R\$ 7.942 e em 19 de agosto de 2016 foi liberado o valor de R\$ 1.910, totalizando o montante de R\$ 25.196 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses.
- (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 120 meses, sendo 12 meses de carência e 108 meses de amortização.

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A composição das parcelas em 31 de Março de 2023, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2023	11.101
2024	8.569
2025	7.586
2026	51.985
2027	6.850
2028 em diante	1.755.105
	1.841.196

* 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 exercício findo em 31 de março de 2023 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	1.802.493
Captações	70.000
Custo de captação	(3.475)
Amortização do custo de captação	43
Pagamentos - principal	(611)
Pagamentos - juros	(15.056)
Variação cambial	(47.193)
Encargos financeiros	34.995
Saldo em 31 de Março de 2023	1.841.196

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	
				31/03/2023	31/12/2022
Empresas controladas					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	78.314	82.333
Vanti (b)	R\$	10% + TR	2026	39.201	41.067
				117.515	123.400
Passivo circulante				27.949	27.131
Passivo não circulante				89.566	96.269

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

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

A composição da parcela em 31 de Março de 2023, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
2023	20.732
2024	29.976
2025	33.808
2026	31.977
2027	1.023
2028 em diante	-
Total	117.515

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de março de 2023 é como segue:

Notas Explicativas**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

Saldo em 31 de dezembro de 2022	123.400
Amortização do custo de captação	691
Pagamentos - principal	(7.193)
Pagamentos - juros	(3.063)
Encargos financeiros	3.680
Saldos em 31 de março de 2023	117.515

14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Repasse luvas e aluguéis - sócios (a)	-	-	2.529	2.412
Repasse para condomínios	-	-	160	145
Adiantamento de clientes	-	-	1.086	1.107
Outros	66	64	129	47
Total	66	64	3.904	3.711
Passivo circulante	66	64	3.569	3.367
Passivo não circulante	-	-	335	344

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

15. IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PIS e COFINS	42	48	18.552	18.678
INSS	372	399	531	573
ISS	-	-	6.958	5.620
IPTU	-	-	122	127
Imposto de renda e contribuição social	-	-	116.264	115.781
Total	413	447	142.427	140.779
Passivo circulante	182	177	36.057	32.850
Passivo não circulante	232	270	106.370	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 março 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).

A permanência nos programas de parcelamentos depende do adimplemento dos

Notas Explicativas**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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 março 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	1.549
Pagamento - principal	(1.826)
Pagamentos - juros	(427)
Encargos financeiros	2.352
Saldos em 31 de março de 2023	142.427

16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	24.098	24.098	77.296	78.318
PIS e COFINS	285	285	59.657	57.606
ISS	-	-	2.772	3.869
Outros impostos e taxas	1.276	1.372	8.426	8.423
Total	25.659	25.755	148.151	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 março de 2023 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	14.560
Novos contratos	(64)
Reconhecimento da receita	(1.406)
Saldo em 31 de março de 2023	13.090
Passivo circulante	4.738
Passivo não circulante	8.352

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Cíveis (a)	-	-	1.813	2.197
Trabalhistas	122	147	2.009	1.706
Total	122	147	3.822	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;

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 65.648 (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 contábeis. Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário em conformidade com as exigências de divulgações requeridas pelas normas contábeis.

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de março de 2023 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2022	Inclusão/(exclusão)	31/03/2023
Cíveis	2.197	(384)	1.813
Trabalhistas	1.706	303	2.009
Total	3.903	(81)	3.822

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito da Companhia em 31 de março de 2023 é de R\$389.625, representado por 1.875.338 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	31/03/2023	31/12/2022
Acionistas B3	1.875.521	1.875.251
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.	53.431	53.431
Conselheiros	80	80
Diretores	7	7
Total de ações	1.928.769	1.928.769
Ações em tesouraria	(53.431)	(53.431)
Total de ações em circulação	1.875.338	1.875.338

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

Conforme AGE de 11 de dezembro de 2019 foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações), à razão de 36 (trinta e seis) ações para 1 (uma) ação, de modo que cada lote de 36 (trinta e seis) ações seja grupado em uma única ação, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. (“Grupamento”). Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia foi alterado de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

Em função desta alteração, o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passou a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 389.625.569,00 (trezentos e oitenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e nove reais), dividido em 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, 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.

Notas Explicativas**GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**Reserva legal

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

Cálculo do prejuízo por ação básico

	31/03/2023	31/12/2022
Numerador básico		
Resultado do exercício	(5.266)	(86.772)
Denominador		
Média ponderada de ações - básica	1.875.338	1.875.338
Prejuízo básico por ação em (R\$)	(2,81)	(46,27)

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Receita operacional bruta		
Aluguel (*)	17.265	18.632
Serviços	25.949	25.771
	43.214	44.403
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(3.873)	(3.691)
Descontos e abatimentos	(2.116)	(2.808)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	37.225	37.904

(*) Em 11 de abril de 2022 a Companhia alienou a fração ideal de 49% do Outlet Premium Grande São Paulo.

21. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Custo de pessoal	(1.079)	(986)
Custo de depreciações	(180)	(329)
Custo de ocupação	(6.517)	(5.071)
Custo de serviços de terceiros	(3.838)	(3.251)
Total	(11.614)	(9.637)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
IPTU	(40)	(37)	(255)	(157)
Comercialização	-	-	(679)	(631)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(322)
Publicidade e propaganda	(40)	(33)	(333)	(381)
Materiais	(97)	(75)	(267)	(205)
Energia elétrica	(30)	(32)	(50)	(47)
Despesas com pessoal	(3.702)	(3.411)	(4.471)	(3.963)
Despesas com serviços de terceiros	(2.512)	(2.279)	(8.072)	(4.695)
Despesa com depreciação e amortização	(72)	(249)	(301)	(492)
Aluguéis	(252)	(249)	(783)	(652)
Taxas e emolumentos	(9)	(9)	(67)	(62)
Telefonia	(171)	(154)	(208)	(186)
Viagens e estadias	(95)	(21)	(175)	(39)
Seguros	(111)	(102)	(229)	(194)
Serviços de mensageiro	(42)	(35)	(42)	(35)
Despesas legais	(70)	(99)	(446)	(393)
Outras	(79)	(82)	(736)	(2.077)
Total	(7.322)	(6.867)	(17.137)	(14.531)

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	-	-	2.633	4.055
Ganho na operação - derivativos	-	-	11.300	17.108
Variação cambial ativa	-	1	87.048	288.077
Outros	7	2.080	4.137	7.165
	7	2.081	105.117	316.405
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5)	(5)	(39.741)	(41.405)
Perda em operação - derivativos	-	-	(31.860)	(101.762)
Variação monetária passiva	-	-	-	(6)
Variação cambial passiva	(2)	-	(38.524)	(2.138)
Multa sobre impostos em atraso	(11)	(11)	(2.839)	(4.700)
Outros	(47)	(396)	(3.563)	(10.443)
	(65)	(412)	(116.527)	(160.454)
Total	(58)	1.669	(11.410)	155.951

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 31/03/2023, a cotação do dólar norte-americano em relação ao real era US\$1,00 = R\$ 5,0804 (R\$ 5,2177 em 31/12/2022), registrando uma valorização do real de aproximadamente 7,23%.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	31/03/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	(5.246)	(2.355)	(164.052)	(169.285)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	1.784	801	55.778	57.557
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	725	-	57.616	-
Outras diferenças permanentes líquidas	(15)	102	(14)	9
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(2.494)	(14.958)	(1.824)	(16.446)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido	-	11.165	-	68.762
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado	-	(2.891)	-	(5.232)
Correntes	-	(2.891)	-	(5.232)
Diferidos (a)	-	-	-	-

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	558.446	707.581
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(17.201)	(21.794)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre direitos de renovação de contratos	(1.549)	(1.549)
Imposto de renda e contribuição social diferido passivo	(18.750)	(23.343)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- 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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

25. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita líquida de venda de propr. p/ investimento	-	2	-	(6)
Custo de venda de propr. p/ investimento	-	-	-	-
Ajuste a valor justo da venda de propr. p/ Investimento	-	-	-	-
Perda na alienação de ativo	-	-	-	(298)
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	524	-
Outras receitas (despesas)	(1)	(209)	22	(99)
Recuperação de despesas	-	-	15	-
Total	(1)	(207)	561	(403)

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

	Consolidado							
	31/03/2023				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	-	134.580	-	134.580	-	127.042	-	127.042
Aplicações financeiras	451	-	-	451	437	-	-	437
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	6.828	-	-	6.828
Contas a receber e outros recebíveis	-	94.892	-	94.892	-	91.765	-	91.765
Total	451	229.472	-	229.923	7.265	218.807	-	226.072
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	1.841.196	-	1.841.196	-	1.802.493	-	1.802.493
CCIs	-	117.515	-	117.515	-	123.400	-	123.400
Instrumentos financeiros derivativos	(601)	-	-	(601)	-	-	-	-
Fornecedores	-	-	5.885	5.885	-	-	7.752	7.752
Outras contas a pagar	-	-	3.903	3.903	-	-	3.711	3.711
Total	(601)	1.958.711	9,788	1.967.898	-	1.925.893	11.463	1.937.356

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

26.1. Fatores de riscos

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

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

a) Risco de crédito

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

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

b) Risco de liquidez

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

c) Risco de capital

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

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

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

d) Gestão do risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Consolidado	% – Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	14,02%	759	13.560	49.096	301.301	2.377.943	2.742.659
CCI	11,80%	3.199	6.398	28.789	102.336	0	140.721
Total		3.958	19.957	77.884	403.638	2.377.943	2.883.380

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 13,89% 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\$ 1.808.330 em 31 de Março 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 Março 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 marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de Março de 2023 era:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/03/23
NDF	30.000	01/07/2023	(601)
TOTAL	30.000		(601)

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

Análise de sensibilidade - derivativos

NDF de Dólar - balcão								
Nocional em US\$ mil	Preço Contratado	Preço em 31/03/2023	Valor Justo	Impacto na		Impacto na		
				-25%	-50%	-25%	-50%	
30.000	R\$ 5,1797 /US\$	R\$ 5,1590 /US\$	-601	Ajuste				
30.000			-601	-37.518	-75.036	-38.119	-75.638	

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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

g) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI

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 Março de 2023;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 31 de Março de 2023;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de Março 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	0,45%	0,57%	0,68%
Elevação da TJLP	0,59%	0,73%	0,88%
Elevação da DI	1,07%	1,34%	1,61%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

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

Índice de endividamento	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos - 31/03/23
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	1.769.327
Partes relacionadas	39.108
Caixa e equivalentes de caixa	(105)
Exposição líquida	1.808.330

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março 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	101.875	110.595	114.510
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	311.385	350.309	358.093

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

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

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

i) Caixa e equivalentes de caixa

Premissas

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

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

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	18.370	13.778	9.185

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

j) Valor justo dos bonds

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 31/03/23	Valor justo em 31/12/22
Títulos de crédito perpétuo (a)	U\$	10%	-	R\$ 445.856	R\$ 447.214
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	13%	-	R\$ 694.439	R\$ 690.338
Bônus de dívida (b)	U\$	10%/12%	2026	R\$ 38.447	R\$ 40.221
TOTAL				R\$ 1.178.742	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 Março 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis. Em 31 de março de 2023, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	116.500
Compreensivo de incêndio comum	1.636.574
Lucros cessantes	139.364
Vendaval/ fumaça	95.897
Operações de shopping centers	45.180
Danos morais	32.490
Danos materiais	166.328
Empregador	6.500
Danos Estéticos	5.600

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

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

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

a) Aluguel

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

b)Serviços

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

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstração do resultado por segmento:

	Consolidado					
	31/03/2023			Eliminação		31/03/2023 Consolidado
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	
Receita líquida	15.172	24.308	-	-	(2.255)	37.225
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(2.286)	(10.914)	-	1.586	-	(11.614)
Lucro (prejuízo) bruto	12.886	13.394	-	1.586	(2.255)	25.611
(Despesas)/ receitas operacionais	6.328	3.650	(8.531)	-	(18.023)	(16.576)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	19.214	17.044	(8.531)	1.586	(20.278)	9.035
Resultado financeiro	(22.900)	(1.027)	12.517	-	-	(11.410)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	(3.686)	16.017	3.986	1.586	(20.278)	(2.356)
Imposto de renda e contribuição social	(1.203)	(1.688)	-	-	-	(2.891)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(4.889)	14.329	3.986	1.586	(20.278)	(5.266)

	Consolidado					
	31/03/2022			Eliminação		31/03/2022 Consolidado
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	
Receita líquida	13.740	26.263	-	-	(2.099)	37.904
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(1.976)	(9.104)	-	1.443	-	(9.637)
Lucro bruto	11.764	17.159	-	1.443	(2.099)	28.267
(Despesas)/ receitas operacionais	9.503	4.985	120.331	(149.753)	-	(14.934)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	21.267	22.144	120.331	(148.310)	(2.099)	13.333
Resultado financeiro	3.225	(1.793)	154.519	-	-	155.951
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	24.492	20.351	274.850	(148.310)	(2.099)	169.284
Imposto de renda e contribuição social	(2.853)	(2.379)	-	-	-	(5.232)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	21.639	17.972	274.850	(148.310)	(2.099)	164.052

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração intermediária e com a norma internacional “IAS 34 – Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board (IASB)”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações contábeis intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de informações contábeis intermediárias executada pelo auditor da Entidade e “ISRE 2410 – Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a leitura das notas explicativas no 2.1.2. e 2.1.3., às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia sofreu prejuízo no montante de R\$ 5.266 mil (e prejuízo de R\$ 86.772 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022) e, naquela data, o patrimônio líquido foi negativo em R\$ 817.079 mil (R\$ 811.813 negativo em 31.12.2022) e o passivo circulante consolidado da Companhia excedeu o total do ativo circulante consolidado em R\$ 26.453 mil (R\$ 26.328 mil em 31 de dezembro de 2022).

Conforme apresentado nas Notas acima referidas, esses eventos ou condições, podem indicar a existência de incerteza 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 período, mesmo sem efeito caixa ou sem caráter definitivo. Nossa conclusão não está sendo modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado, individuais e consolidadas

As informações contábeis intermediárias acima referidas incluem as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas informações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas informações intermediárias do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio de 2023

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

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

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 informações contábeis intermediárias do período encerrado em 31 de março 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, 12 de maio de 2023.

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

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

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

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 relatório de revisão dos auditores independentes referente às informações contábeis intermediárias do período encerrado em 31 de março 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, 12 de maio de 2023.

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

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

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