

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e a regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping e Outlets do Brasil S.A. submeteu à SBCV o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2021 (4T21) e o ano de 2021, detalhando nos respectivos relatórios as demonstrações. Destacamos em primeiro lugar o acréscimo da ABL Própria (Área Bruta Localável) no 4T21 em comparação ao 4T20, em decorrência das aquisições de participações, conforme nota e contexto operacional. A Receita Bruta no 4T21 apresentou acréscimo de 37,5% para R\$ 49,1 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 42,9% e nas Receitas de Serviços em 30,6% quando comparadas ao 4T20. No ano de 2021, a Receita Bruta atingiu R\$ 153,6 milhões, um aumento de 42,8% comparado ao ano de 2020. Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 23,5%, no 4T21 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de 26,8% quando comparado com o mesmo período de 2020. A taxa de ocupação apresentou uma evolução inferior no trimestre, atingindo 93,3% no 4T21 contra 94,1% quando comparada com o 4T20. Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 4,3% em relação ao 4T20, atingindo R\$ 10,9 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de depreciação e de serviços de terceiros. No ano, eles tiveram um acréscimo em relação a 2020, alcançando R\$ 35,0 milhões, o que representou um aumento de 13,8% no ano. O NOI atingiu R\$ 97,0 milhões em 2021, incremento de 36,1% em relação ao ano anterior, com margem de 74,3%. No 4T21, o NOI foi de R\$ 30,1 milhões em relação ao 4T20, um acréscimo de 39,7% em relação ao 4T20, analisando o Despesa com Administração, elias atingiram R\$ 27,8 milhões em 2021, com aumento de 11,1%, comparando com o ano anterior, e um aumento de 69,6% no 4T21 quando comparado ao 4T20, impactado principalmente pelo acréscimo das despesas com serviços de terceiros, despesas de publicidade e propagação, despesas não recorrentes e outras despesas. O EBITDA ajustado em 2021 atingiu R\$ 56,3 milhões, aumento de 140,4% em relação ao ano de 2020, com margem EBITDA ajustado de 43,1%. No 4T21, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 21,6 milhões, um aumento de 43,3% em relação ao 4T20, com margem EBITDA ajustado de 53,3%. Em 2021, o Resultado Financeiro Líquido do Exercício da Companhia apresentou uma redução em relação ao 4T20 e Real, passando dos negativos R\$ 429,7 milhões em 2020 para negativos R\$ 287,3 milhões em 2021. Como evento subsequente ao exercício, em fevereiro de 2022, concluímos com sucesso a oferta de recompra parcial dos bônus de dívida perpétuos (10,00% Perpetual Notes) emitido por subsidiária que representou um valor de principal total de US\$ 18,3 milhões. A Administração continua monitorando ativamente os impactos da pandemia do Covid-19 em suas condições financeiras, de liquidez, de operações, de fornecedores, de setor e de força de trabalho. Agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por suas preciosas contribuições.

Marcio Sknioka
Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping e Outlets do Brasil é uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shopping center em seus diversos modelos. Administramos 15 empreendimentos com área bruta localável total de 292.929 m², além de exploração de serviços complementares. Possuímos participação em 14 despesas empreendimentos com 93.493 m² de área bruta localável própria e participação média de 34,4% em 31 de dezembro de 2021. Resultado Financeiro Líquido do Exercício da Companhia, iniciado em 21 de dezembro de 2018 e concluída em 26 de dezembro de 2018, após a suspensão dos trabalhos ("Primeira RCA") e na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 22 de fevereiro de 2019 ("Segunda RCA") e, em conjunto com a Primeira RCA, as "Reuniões"), foi aprovada, ad referendum de Assembleia Geral da Companhia, a distribuição de dividendos aos acionistas no valor total de R\$ 828.955.780,00 (oitocentos e vinte e oito milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta reais), decorrente da realização de lucros registrados na Reserva de Lucros e Realizar (LRA) verificada conforme o balanço patrimonial da Companhia levantado em 31 de dezembro de 2017, sendo o montante de (i) R\$ 207.228.945,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais) e (ii) R\$ 621.726.835,00 (seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e dezesseis mil, oitocentos e trinta e cinco reais) em natura, mediante entrega de quotas da General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FII"). Em 09 de abril de 2019 foi concluída a operação de pagamento de dividendos, sendo R\$ 207.228.945,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais) em dinheiro e R\$ 621.726.835,00 (seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e dezesseis mil, oitocentos e trinta e cinco reais) em natura, mediante entrega de quotas da General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FII") aos acionistas. A Companhia negocia suas ações no segmento básico de listagem da "B3 - Brasil, Bolsa, Balcão", sob a sigla GSH3P3. A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depository 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 2018, em 18 de novembro de 2018 e no dia 23 de dezembro de 2018. Atualmente, a New York Mellon atua como a instituição depositária do Programa de GDS e é responsável pela emissão dos respectivos certificados. As ações ordinárias da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA e representam lastro dos GDS à razão de 1 (um) GDS para cada 73 (setenta e três) ações. O Itaú Unibanco S.A. atua como a instituição custodiadora 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 lastream os títulos emitidos pela General Shopping e Outlets do Brasil S.A. - "General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (GSO)"), em conjunto com a "Dan Retail Administração e Incorporadora Ltda. (Dan Retail)", em uma única ação, de modo que cada lote de 36 (trinta e seis) ações form grupo 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, quatrocentos e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.923.550 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil, seiscentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar - conjunto 241. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram concluídas e aprovadas pela Diretoria da Companhia em 28 de março de 2022. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo). A Companhia e suas controladas têm como atividades preponderante: (a) administração de bens próprios e de terceiros; (b) participação em negócios imobiliários 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 à rede 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, Ardan é controlada por uma fração de 0,5% do Internacjonal 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 1 Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacjonal Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda., ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.; **Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (Babi):** tem por objetivo social a incorporação imobiliária, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários; **BAVI Administradora e Incorporadora Ltda. (BAVI):** tem por objetivo social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários; **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 social as atividades de incorporações imobiliárias, a 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, incorporação imobiliária, 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 franquadoras e/ou com potencial de se tornarem futuras franquias; **BRS Administração e Incorporadora Ltda. (BRS):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, 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 por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como a participação com quota e acionista em

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

O comércio varejista brasileiro encerrou o ano de 2021 com crescimento de 1,4% em termos de volume de vendas, resultado semelhante aos apresentados nos anos de 2020 e 2019, durante os quais houve aumento de 1,2% e 1,8%, respectivamente. A série histórica recente indica, portanto, modesto desempenho do setor nos últimos três anos. A variação positiva em 1,4% do volume de vendas no ano pode ser decorrente de dois movimentos antagônicos: o primeiro semestre de 2021 apresentou crescimento de 6,7% em relação ao mesmo período de 2020, enquanto que no segundo semestre houve retração de 3,0%, também em comparação com 2020. A disparidade apresentada entre as trajetórias dos dois semestres pode ser explicada pela falta base apresentada no primeiro semestre de 2020, quando a deflação da pandemia se refletiu em queda nos preços e, portanto, no volume do comércio. A retomada das atividades comerciais no segundo semestre de 2020 ensejou o crescimento do índice na primeira metade de 2021, tendo, contudo, perdido fôlego nos últimos seis meses do ano. No que tange às perspectivas do mercado de trabalho, a taxa de desemprego apurada para o último semestre de 2021 ficou em 11,1%, 3,1% menor do que a observada ao final de 2020, quando se encontrava em 14,2%. Entretanto, a evolução positiva na quantidade de pessoas empregadas é contrabalançada pela piora na remuneração média das mesmas, que caiu de R\$ 2.742 em 2021 para R\$ 2.447 em 2020, correspondendo a um declínio de 10,6% entre os dois anos. O mercado de crédito, por sua vez, registrou em 2021 crescimento das concessões às famílias em 20,8% (contra 11,2% em 2020) e no segmento de empresas em 11,1% (ante 21,8% em 2020), totalizando um volume total de R\$ 4,7 trilhões e expansão de 16,5% no ano. O Indicador de Custo do Crédito (ICC), medida do custo médio de todo o crédito do SFN (Sistema Financeiro Nacional), atingiu 18,4% a.a., representando um acréscimo de 1,6 p.p. em comparação a 2020. Apesar desse acréscimo no custo do crédito, não houve aumento significativo da inadimplência do crédito geral, tendo esta subido de 2,1% no final de 2020 para 2,3% em dezembro de 2021. Os sondagens de expectativa dos consumidores seguem apontando uma percepção desfavorável à evolução do consumo, com piora nas condições financeiras futuras das famílias. O índice de Confiança do Consumidor, indicador elaborado pela FGV, atingiu 75,5 em 2021, representando 2,6 pontos abaixo do registrado em 2020. Destaca-se, nesse contexto, a disparidade apresentada entre a confiança dos consumidores de baixa renda em relação ao de alta renda, que atingiu o maior patamar em 17 anos, segundo o apontamento da própria FGV. A economia brasileira foi afetada durante todo o ano de 2021 pela aceleração dos índices de inflação, resposta a um processo de desvalorização cambial e forte alta nos preços do grupo de alimentos. O IPCA fechou o ano de 2021 em 10,06%, no maior patamar desde 2015. Como contrapartida a esse movimento, o Banco Central implementou seguidos aumentos na taxa Selic na tentativa de conter a espiral inflacionária, elevando-a progressivamente de 2% em janeiro de 2021 para 9,25% em dezembro do mesmo ano. O ano de 2022 iniciou-se mantendo a perspectiva de aceleração nos preços e, consequentemente, de subida dos juros pela autoridade monetária brasileira, gerando incerteza para o desempenho econômico previsto para o restante do ano. Considerando o cenário externo, a invasão da Rússia à Ucrânia é mais um fator desestabilizador da economia brasileira no que tange ao controle da inflação, uma vez que os preços de commodities como o petróleo e o trigo dispararam após a deflagração do conflito, gerando novas pressões inflacionárias.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

R\$ mil	Destques Financeiros e Operacionais Consolidados					
	4T20	4T21	Variação	2020	2021	Variação
Receita Bruta Total	35.683	49.073	37,5%	107.563	153.574	42,8%
Aluguel (Shoppings)	17.949	22.221	123,2%	46.408	63.742	37,4%
Serviços	22.458	29.333	30,6%	61.155	89.832	46,9%
NOI Consolidado	20.113	30.101	49,7%	62.153	97.022	56,1%
EBITDA Ajustado	15.109	21.644	43,3%	23.430	56.327	140,4%
Resultado Líquido Ajustado	61.811	(72.532)	-	(466.519)	(252.505)	-45,9%
FFO Ajustado	62.442	(71.531)	-	(464.116)	(249.470)	-46,2%
EDPDA Ajustado por m²	207,38	321,51	7,8 p.p.	341,42	642,16	6,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	49,8%	53,3%	3,5 p.p.	25,5%	43,1%	17,6 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	203,8%	-17,2%	-	-508,3%	-193,4%	-
Margem FFO por m²	205,9%	-17,2%	-	-505,7%	-191,0%	-
Receita Bruta por m²	489,76	524,88	7,2%	1.567,40	1.750,51	11,7%
NOI por m²	276,06	321,96	16,6%	905,69	1.105,90	22,1%
EDPDA Ajustado por m²	207,38	321,51	11,6%	341,42	642,16	88,1%
Resultado Líquido Ajustado por m²	148,38	(77,88)	-191,2%	(6.798,09)	(2.878,17)	-57,7%
FFO ajustado por m²	857,04	(765,09)	-189,3%	(6.763,07)	(2.843,58)	-58,0%
ABL Própria - Média do Período (m²)	72.858	93.493	28,3%	68.625	87.731	27,8%
ABL Própria - Final do Período (m²)	81.325	93.493	15,0%	81.325	93.493	15,0%

Passivo e patrimônio líquido	Controladora				
	Notas	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Fornecedores		1.522	1.073	8.756	19.982
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	13.373	24.208
Salários e encargos sociais		17	1.539	2.057	10.411
Impostos, taxas e contribuições	17	24.732	21.694	124.322	149.888
Impostos parcelados	16	-	361	28.342	17.649
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	14	-	-	24.033	14.689
Partes relacionadas	8	12.529	47.377	41.148	35.877
Receitas de cessões a apropriar		-	-	6.041	3.657
Contas a pagar na compra de terrenos		-	-	4.949	-
Outras contas a pagar	15	65	90	2.894	1.186
Total do passivo circulante		40.576	72.276	304.513	277.345
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	1.926.297	1.704.613
Receitas de cessões a apropriar		13.225	19.740	49,3%	14.819
Impostos parcelados	16	410	578	53.002	43.098
Contas a pagar na compra de terrenos		-	-	3.600	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	-	-	23.343	20.683
Provisão para perda em investimentos	9	732.280	434.506	-	2.168
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	14	-	-	120.921	96.968
Outras contas a pagar		-	-	390	-
Total do passivo não circulante		732.702	435.084	2.146.617	1.884.603
Patrimônio líquido	20				
Capital social		385.064	385.064	385.064	385.064
Reserva de capital		(1.907)	(1.907)	(1.907)	(1.907)
Reserva de lucros		12.573	12.573	12.573	12.573
Prejuízos acumulados		(1.108.198)	(864.301)	(1.108.198)	(864.301)
		(725.041)	(468.571)	(725.041)	(468.571)
Total do passivo e patrimônio líquido		48.237	38.789	1.726.089	1.693.377

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

MERCADO DE CAPITAIS E GOVERNANÇA

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

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 163 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping center. Além disso, os shopping center contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping center geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como: utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFRA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica); reciclagem da água; reciclagem de resíduos e oleos; otimização do uso de papel e reciclagem; paisagismo com reflorestamento; projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 pela BDO RCS Auditores Independentes SS.

ARBITRAGEM

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Receita operacional líquida de aluguel e serviços	21	-	-	130.584	91.781
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	22	-	-	(34.990)	(30.752)
Lucro bruto				95.594	61.029
(Despesas)/Receitas operacionais Gerais e administrativas	23	(24.837)	(23.979)	(52.445)	(48.523)
Outras receitas (despesas) operacionais,					
Liquidas	26	133	-	7.194	3.728
Resultado da equivalência patrimonial (Prejuízo) Lucro operacional e antes do resultado financeiro líquido e impostos	9	(226.720)	(447.870)	-	-
Resultado financeiro líquido e impostos				251.424	471.849
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social				(5.046)	(1.093)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social				(256.470)	(472.942)
Imposto de renda e contribuição social correntes	25	-	-	-	(18.833)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	-	-	-	(633)
Prejuízo do exercício				(256.470)	(472.942)
Prejuízo atribuído aos:					
Acionistas da Companhia		(256.470)	(472.942)	(256.470)	(472.942)
Acionistas não controladores		-	-	-	-
Prejuízo básico por ação - R\$	20	(136,76)	(252,19)	(136,76)	(252,19)

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Prejuízo do exercício		(256.470)	(472.942)	(256.470)	(472.942)
Outros resultados abrangentes a serem reclassificados para o resultado do exercício em períodos subsequentes:					
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Total resultado abrangente do exercício		(256.470)	(472.942)	(256.470)	(472.942)
Total do resultado abrangente atribuível a:					
Acionistas da Companhia		(256.470)	(472.942)	(256.470)	(472.942)
Acionistas não controladores		-	-	-	-
Total resultado abrangente atribuível a acionistas		(256.470)	(472.942)	(256.470)	(472.942)

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FL

b) Remuneração dos administradores: Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguradora social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 5.667 e R\$ 5.685, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Pró-labore	4.134	4.134
Remuneração variável e encargos	827	140
Benefícios	706	724
Total	5.667	5.685

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo) e (iii) remuneração com base em ações. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, ocorrida em 23 de março de 2021, foi aprovada a remuneração global de R\$ 13.330 para o exercício de 2021 (R\$ 13.330 para o exercício de 2020).

9. INVESTIMENTOS

	% - Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro/(prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Dividendos recebidos	Resultado da equidade patrimonial	Saldos dos investimentos	
								31/12/2021	31/12/2020
Controladas diretas - Investimentos									
Levian	50,1	347.798.356	693.707	79.194	694.745	(71.054)	39.676	348.067	379.445
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas									
General Shopping Finance	100	50.000	81	(68.309)	(387.905)	-	(68.309)	(387.905)	(319.596)
GS Investments	100	50.000	-	(198.056)	(691.593)	-	(198.056)	(691.593)	(493.537)
GS Finance II	100	50.000	81	(31)	(849)	-	(31)	(849)	(818)
Saldo líquido			162	(266.396)	(1.080.347)	-	(266.396)	(1.080.347)	(813.951)
			693.869	(187.202)	(385.602)	(71.054)	(226.220)	(732.280)	(434.506)

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

	% - Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro/(prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Controladora	
						31/12/2021	31/12/2020
Controladas indiretas - Levian							
Atlas	100%	3.816.399	3.816	33.776	17.614	-	-
Biao	100%	10.000	14.644	(1)	31	-	-
Babi	100%	10.000	10	(1)	9	-	-
BR Outlet	100%	10.000	10	(1)	(6)	-	-
Bud	100%	10.000	8.861	1.668	16.195	-	-
Dan	100%	10.000	10	(1)	9	-	-
Delta	100%	89.693	72.870	2.001	13.551	-	-
Edo	100%	10.000	10	(1)	3	-	-
Fipark	100%	10.000	10	714	727	-	-
Jauá	100%	10.000	10	(1)	23	-	-
Loa	100%	10.000	49.941	(50)	49.890	-	-
Mai	100%	1.409.558	1.410	(12)	1.542	-	-
Poli Adm.	50%	100.000	-	(5)	(6)	-	-
Premium Outlet	100%	10.000	10	(1)	(7)	-	-
Securis	29,1%	71.457	245.556	(16.006)	224.914	-	-
Send	100%	262.581.624	289.000	23.684	288.945	-	-
Uniplaza	100%	42.948.318	21.215	(27)	1.801	-	-
Vanti	100%	619.961.105	644.985	(32.833)	216.351	-	-
Vul	100%	350.689.894	432.947	6.894	242.854	-	-
Zuz	100%	58.139.780	58.140	-	1.718	-	-
Controladas indiretas - Atlas							
Alte	100%	50.000	1.582	(3)	(259)	-	-
ASG Administradora	100%	20.000	20	38	312	-	-
AST	100%	1.497.196	1.497	949	5.613	-	-
BR Brasil Retail	100%	100	12.407	(1.635)	949	-	-
Energy	100%	10.000	10	23.592	1.077	-	-
GS Park	100%	10.000	10	1.224	1.281	-	-
GS Administradora	100%	1.906.070	8.929	4.586	14.396	-	-
Genpag	86,4%	400	2.526	-	2.527	-	-
Geninvest	100%	345	1.383	-	1.382	-	-
lpark	100%	3.466.160	3.466	980	4.252	-	-
Vide	100%	10.000	10	(1)	(201)	-	-
Wass	100%	10.000	10	4.048	2.175	-	-
Controladas indiretas - GS Investment							
Ardan	100%	50.000	10	55	202	-	-
Bail	100%	20.000	10	(2)	513	-	-
Bavi	100%	10.000	10	(459)	6.802	-	-
Bol	100%	100	51.332	(305)	312	-	-
Brassul	100%	10.000	25.631	(10.639)	56.14	-	-
FAT	100%	10.000	10.718	(2)	101	-	-
Manzanara	100%	1.906.070	56.114	(268)	52.541	-	-
POL	100%	3.466.160	10.750	(11)	3.615	-	-
Flumb	100%	10.000	1.241	(1)	1.070	-	-
Raise	100%	10.000	14.702	(10.504)	59.472	-	-
Securis	70,9%	174.099	245.556	(16.006)	302.014	-	-
Tela	100%	20.000	162.496	(25)	259.333	-	-
Tequs	100%	10.000	10	(1)	3	-	-

	Moeda	% - Taxa	Vencimentos	31/12/2021	31/12/2020
13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS					
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US	10%	-	655.739	610.640
Títulos de crédito perpétuo (b)	US	13%	-	1.224.239	1.056.132
Bônus de dívida (b)	US	10%/12%	2026	51.731	48.173
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (c)	RS	6,8% + TJLP	2021	-	8.357
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (d)	RS	6,8% + Selic	2021	-	5.519
Banco Nordeste do Brasil (e)	RS	3,53%	2025	7.961	-
Total				1.939.670	1.728.821
Passivo circulante				13.373	24.208
Passivo não circulante				1.926.297	1.704.613

(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 Fil Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de 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. No caso do diferimento dos juros a Companhia somente poderá distribuir o equivalente a 25% do lucro líquido referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação brasileira. A GS Investments Limited poderá renegociar 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., City Administradora e Incorporadora Ltda., (Incorporada na Levian), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intes Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., (Incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanara Consultoria e Administração de Shopping Centers 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., Sui Shopping 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 a: (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/dividida não securitizada em conformidade com as condições dadas a ativos gravados/dividida securitizados; (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 Bônus Perpétuos de dívida sênior no valor de US\$ 8.923 mil com garantia e vencimento em 2026 (10% 12% Senior Secured PIK Toggle Notes 10% e) e 34.413 Global Depository Share (GDS) com vencimento em 2026. Esta operação foi efetuada pelo BRADESCO, a taxa de 6,8% a.a. + TJLP e tem prazo total de, totalizando 2.512.149 ações ordinárias. Os Bônus Perpétuos que foram permitidos no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados;

(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. No caso do diferimento dos juros a Companhia somente poderá distribuir o equivalente a 25% do lucro líquido referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação brasileira. A GS Investments Limited poderá renegociar 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., City Administradora e Incorporadora Ltda., (Incorporada na Levian), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intes Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., (Incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanara Consultoria e Administração de Shopping Centers 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., Sui Shopping 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 a: (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/dividida não securitizada em conformidade com as condições dadas a ativos gravados/dividida securitizados; (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 Bônus Perpétuos de dívida sênior no valor de US\$ 8.923 mil com garantia e vencimento em 2026 (10% 12% Senior Secured PIK Toggle Notes 10% e) e 34.413 Global Depository Share (GDS) com vencimento em 2026. Esta operação foi efetuada pelo BRADESCO, a taxa de 6,8% a.a. + TJLP e tem prazo total de, totalizando 2.512.149 ações ordinárias. Os Bônus Perpétuos que foram permitidos no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados;

(c) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 25.900, em 11 de março de 2015 foram liberados R\$ 9.100, em 18 de maio de 2015 foram liberados R\$ 7.700, em 28 de julho de 2015 foram liberados R\$ 1.494 totalizando o valor de R\$ 44.194. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/BNDES. Esta operação foi efetuada pelo BRADESCO, a taxa de 6,8% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização. Em 15/08/2021 o contrato foi liquidado;

(d) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 11.100, em 11 de março de 2015 foram liberados R\$ 3.900, em 18 de maio de 2015 foram liberados R\$ 3.300, em 28 de julho de 2015 foram liberados R\$ 640, totalizando o valor de R\$ 18.940. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/BNDES. Esta operação foi efetuada pelo BRADESCO, a taxa de 6,8% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização. Em 15/08/2021 o contrato foi liquidado;

(e) A Controlada Vanti recebeu como parte da liquidação das debêntures, conforme Notas 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\$ 154, em 30 de dezembro de 2013 foi liberado o valor de R\$ 7.942 e em 19 de agosto de 2016 foi liberado o valor de R\$ 1.910, totalizando o montante de R\$ 25.196 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses. Os juros contras não prevêm a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com operações etc.). A composição das parcelas em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	31/12/2021	31/12/2020
Empresas controladas					
Levian (a)	RS	9,7% + TR	2026	97.076	111.657
Vanti (b)	RS	10% + TR	2026	47.878	111.657
Total				144.954	111.657
Passivo circulante				24.033	14.689
Passivo não circulante				120.921	96.968

(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 CCLs, para a securitização dos recebíveis de alugueis do imóvel onde está localizado o Internacional Guanulhos Shopping Center. O valor total das CCLs 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 atualização anual da taxa. Referência: Em garantia das CCLs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias de créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e quotas das subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCLs 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 CCLs para a Apice Securitizadora. Em 08 de outubro de 2018 essa operação foi parcialmente liquidada no valor de R\$ 150.000. Em 30 de setembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme Nota Explicativa nº 5. Em 23 de março de 2020 foi resgatado o valor total de garantia;

(b) A controlada Vanti recebeu como parte da liquidação das debêntures, conforme Notas 2.2 e 4, mantinha captação de recursos em 13 de janeiro de 2015, contratada pela controlada e incorporada Ers Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Apice Securitizadora, realizou a captação de R\$ 75.000, com taxa de 10% ao ano + TR. Esta operação tem prazo de 145 meses. Em garantia das CCLs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Rio de Janeiro.

Os contratos não prevêm a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.). A composição da parcela em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	31/12/2021	31/12/2020
Empresas controladas					
Levian (a)	RS	9,7% + TR	2026	97.076	111.657
Vanti (b)	RS	10% + TR	2026	47.878	111.657
Total				144.954	111.657
Passivo circulante				24.033	14.689
Passivo não circulante				120.921	96.968

(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 CCLs, para a securitização dos recebíveis de alugueis do imóvel onde está localizado o Internacional Guanulhos Shopping Center. O valor total das CCLs 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 atualização anual da taxa. Referência: Em garantia das CCLs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias de créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e quotas das subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCLs 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 CCLs para a Apice Securitizadora. Em 08 de outubro de 2018 essa operação foi parcialmente liquidada no valor de R\$ 150.000. Em 30 de setembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme Nota Explicativa nº 5. Em 23 de março de 2020 foi resgatado o valor total de garantia;

(b) A controlada Vanti recebeu como parte da liquidação das debêntures, conforme Notas 2.2 e 4, mantinha captação de recursos em 13 de janeiro de 2015, contratada pela controlada e incorporada Ers Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Apice Securitizadora, realizou a captação de R\$ 75.000, com taxa de 10% ao ano + TR. Esta operação tem prazo de 145 meses. Em garantia das CCLs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Rio de Janeiro.

Os contratos não prevêm a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.). A composição da parcela em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	31/12/2021	31/12/2020
Empresas controladas					
Levian (a)	RS	9,7% + TR	2026	97.076	111.657
Vanti (b)	RS	10% + TR	2026	47.878	111.657
Total				144.954	111.657
Passivo circulante				24.033	14.689
Passivo não circulante				120.921	96.968

(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 CCLs, para a securitização dos recebíveis de alugueis do imóvel onde está localizado o Internacional Guanulhos Shopping Center. O valor total das CCLs 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

24. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Receitas financeiras (Juros de aplicações financeiras, Ganho na operação - derivativos, etc.), Despesas financeiras (Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs, Perda em operação - derivativos, etc.), and Total.

Em decorrência da atual condição de mercado, o real brasileiro tem experimentado desvalorização em relação à cotação de outros moedas, principalmente o dólar norte-americano. Em 31/12/2021, a cotação do dólar norte-americano em relação ao real é US\$ 1,00 = R\$ 5,5805 (R\$ 5,1967 em 31/12/2020), registrando uma desvalorização do real de aproximadamente 7,39%.

25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL: O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Alíquota combinada vigente, Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social, Efeito de IRPJ e CSLL sobre Equivalência patrimonial, Outras diferenças permanentes líquidas IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido, Efeitos de IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo, Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado, Correntes, Diferidos (a).

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

Small table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Base de cálculo, Avaliação a valor justo das propriedades para investimento, Presunção para imposto de renda 8% - 25% alíquota para imposto de renda, Presunção para contribuição social 12% - 9% alíquota para contribuição social.

26. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ajuste a valor justo da venda de propriedade para investimento, Ajuste a valor justo de PPI, Ganho na venda de imobilizado, Perda na alienação de ativo imobilizado (*), Outras receitas (despesas), Recuperação de despesas.

27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Table with 7 columns: Valor justo por meio do resultado, Ativos financeiros amortizados, Outros passivos amortizados, Valor justo por meio do resultado, Ativos financeiros amortizados, Outros passivos amortizados, Total. Rows include Caixa e equivalentes, Aplicações financeiras, Debêntures a receber, Instrumentos financeiros derivativos, Contas a receber e outros recebíveis.

Passivos

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Empréstimos e financiamentos, CCLs, Instrumentos financeiros derivativos, Fornecedores, Outras contas a pagar.

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias: 27.1. Fatores de risco:

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os alugueiros dos lojistas das shopping centers e serviços. A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para garantir os riscos de mercado e de crédito. A política de gestão de risco da Companhia tem como objetivo principal 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 existir 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 inadimplência. A política de gestão de risco da Companhia permite a execução 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 análises 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 capital suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento de longo prazo, 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 transferido para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada à variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas premissas 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 CCLs detalhadas nas Notas Explicativas nº 14 e 15, deduzidos da caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativos) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19). A Administração adota uma política de gestão de capital da Companhia e de suas controladas, baseada no custo de capital e nos 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 fluxos de crédito para captação de empréstimos e financiamentos, 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. A média que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. - São Paulo - SP Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas: Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas: Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossa responsabilidade, em conformidade com tais normas, está descrita na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à General Shopping e Outlets do Brasil S.A. e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Ênfase: Inerteza relevante relacionada com a continuidade operacional: Chamamos a atenção para a leitura das Notas Explicativas nº 2.1.2 e 2.1.3. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia incorreu prejuízo no montante de R\$ 256.470 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, naquela data, o patrimônio líquido da companhia foi negativo em R\$ 725.041 mil. Conforme apresentado na Nota acima referida, esses eventos ou condições, podem indicar a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, apesar de tais efeitos serem devidos principalmente a fatores não mensurados das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, o impacto da variação cambial sobre o principal da dívida perpétua da Companhia, que é indexada à moeda dólar, mas que seguindo as normas contábeis, tem a variação cambial registrada na rubrica de despesas financeiras no resultado do exercício, mesmo sem efeito caixa e sem caráter definitivo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. Principais assuntos de auditoria: Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Inerteza relevante relacionada com a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Mensuração do valor justo das propriedades para investimento: De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações contábeis nº 10, a Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação à Companhia em 31 de dezembro de 2021 e, no valor US\$ 205 milhões de ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e de suas controladas, era de R\$ 1.209,295 mil (Consolidado). A estimativa de valor justo das propriedades para investimentos foi determinada levando-se em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxa de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas. Esse tema foi considerado um PAA devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pela Companhia, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração para determinar o valor justo das propriedades para investimentos. O impacto da perda de valor justo do auditor sobre o assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíam, entre outros: Utilizamos nossos especialistas para nos auxiliar no exame e avaliação das premissas e metodologia usadas pelo especialista externo contratado pela Companhia; Avaliamos se a metodologia aplicada para cálculo do valor justo estava de acordo com as práticas utilizadas no mercado para cálculo do valor justo e se referida metodologia se encontrava suportada nos normativos contábeis aplicáveis; Desafiámos as premissas utilizadas pelo especialista da Companhia para calcular o fluxo de caixa descontado, considerando se essas premissas estavam adequadas com base na atual situação de mercado e economia do País; Comparámos as taxas de desconto utilizadas, taxas de crescimento, vacância, ABL e etc., com dados disponíveis no mercado efetuados por outros avaliadores para

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:

Table with 6 columns: % - Taxa de juros efetiva média ponderada, Menos de um mês, De um a três meses, De três a seis meses, De um a cinco anos, Mais de cinco anos. Rows include Empréstimos e financiamentos (*), Total.

(*) 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.

Risco de taxas de juros: Empréstimos para capital de giro e CCLs: 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 18,68% ao ano. O 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\$ 1.971.271 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 1.749.250 em 31 de dezembro de 2020). A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de suas controladas, contrata derivativos - tais como contratos de dólar na B3 e NDF de câmbio - para proteção e proteção de suas posições. O principal risco da Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira. Em 31 de dezembro de 2021, 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 derivativos futuros de dólar B3, classificados como nível 1 conforme descrito no Anexo 1 e NDF de câmbio, classificados como nível 2. A marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de dezembro de 2021 era:

Table with 4 columns: Instrumento, Nacional, Vencimento, Valor justo em 31/12/2021. Rows include FUT DOL B3, NDF, Total.

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

Análise de sensibilidade - derivativos

Table with 4 columns: Impacto na curva de dólar, Impacto na curva de dólar. Rows include -25%, -50%, 25%, 50%.

Table with 6 columns: Nacional em (US\$ Mil), Preço Contratado, Preço em 31/12/2021, Valor Justo, Ajuste, Valor Justo. Rows include 100.000, 100.000.

Table with 6 columns: Nacional em (US\$ Mil), Preço em 31/12/2021, Valor Justo, Ajuste, Valor Justo. Rows include 20.000, 20.000.

Para a realização das operações na B3, foi efetuado o depósito de margem, por meio de títulos públicos (Tesouro Selic). O depósito de margem, em 31 de dezembro de 2021, totalizava em R\$ 14.027. 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: a) dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor; b) violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal; c) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e 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. Recuperação subsequente de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado. g) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCL: Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela norma contábil CPC 40 (R1), 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: i) cenário base: manutenção dos níveis de juros nos meses de juros não observados em 31 de dezembro de 2021; ii) cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 31 de dezembro de 2021; e iii) cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2021; h) Empréstimos, financiamentos e CCL: 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 se baseia para a atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCLs e dos perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Table with 6 columns: Nacional em (US\$ Mil), Preço em 31/12/2021, Valor Justo, Ajuste, Valor Justo. Rows include 100.000, 100.000.

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

Table with 6 columns: Nacional em (US\$ Mil), Preço em 31/12/2021, Valor Justo, Ajuste, Valor Justo. Rows include 20.000, 20.000.

Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos) R\$ 1.931.709, Partes relacionadas R\$ 39.561, Caixa e equivalentes de caixa R\$ 100, Exposição líquida R\$ 1.971.170.

Table with 6 columns: Nacional em (US\$ Mil), Preço em 31/12/2021, Valor Justo, Ajuste, Valor Justo. Rows include 20.000, 20.000.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR, Contas futuros de US\$ (*).

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. j) 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:

Table with 6 columns: Nacional em (US\$ Mil), Preço em 31/12/2021, Valor Justo, Ajuste, Valor Justo. Rows include 20.000, 20.000.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

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

Table with 6 columns: Nacional em (US\$ Mil), Preço em 31/12/2021, Valor Justo, Ajuste, Valor Justo. Rows include 20.000, 20.000.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Operação Risco Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto. Rows include Fator de risco, Sujeitos à variação do CDI.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Ativo acumulado, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, NTNB, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

Passivos Passivos financeiros mensurados a valor justo Outros passivos financeiros Derivativos não designados como hedge accounting.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Mantidos para negociação, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

Passivos Passivos financeiros mensurados a valor justo Outros passivos financeiros Derivativos não designados como hedge accounting.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Mantidos para negociação, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

Passivos Passivos financeiros mensurados a valor justo Outros passivos financeiros Derivativos não designados como hedge accounting.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Mantidos para negociação, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

28. COBERTURA DE SEGUROS: A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis. Em 31 de dezembro de 2021, a cobertura de seguros é como segue:

Table with 4 columns: Modalidade, Importância segregada, Responsabilidade civil, Comprensivo de incêndio comum, Riscos cessantes, Danos materiais, Empregador.

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios. Tais premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das informações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes. Os contratos de seguros terão os prazos de vigência finalizados até 07 de dezembro de 2022.

29. INFORMAÇÕES POR SEGMEN TO: As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliações 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) Atiguei: Refere-se à locação de espaço à lojas e outros espaços comerciais para tomada de decisão de venda, localização de espaços comerciais para promoção e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário. b) Serviços: Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shopping centers, bem como exploração de estacionamentos. A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstração do resultado por segmento:

Table with 7 columns: Aluguel, Serviço, 31/12/2021, Eliminação, 31/12/2021, 31/12/2020, Consolidado. Rows include Receita líquida, Custo dos alugueiros e dos serviços prestados, Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro, Resultado financeiro, Lucro (Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social, Imposto de renda e contribuição social, Lucro (Prejuízo) líquido do exercício.

Table with 7 columns: Aluguel, Serviço, 31/12/2020, Eliminação, 31/12/2020, 31/12/2021, Consolidado. Rows include Receita líquida, Custo dos alugueiros e dos serviços prestados, Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro, Resultado financeiro, Lucro (Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social, Imposto de renda e contribuição social, Lucro (Prejuízo) líquido do exercício.

31. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA: A Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

Table with 4 columns: 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

32. COVID-19: Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia: Em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) anunciou uma emergência de saúde global devido a um novo surto de coronavírus originário de Wuhan, China (o "surto de COVID-19") e os riscos para a comunidade internacional, considerando a capacidade de o vírus se espalhar globalmente, indo além do seu ponto de origem. Em março de 2020, a OMS classificou o surto de COVID-19 como uma pandemia, com base no rápido aumento da exposição global. Com a flexibilização das medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotados pelas autoridades de saúde em março de 2020, houve aumento de 23,8% na receita operacional líquida por ABL. Sem considerar a inclusão da NLC, PLo e Vanti na consolidação, houve aumento de 38,4% na receita líquida de vendas. A Administração está monitorando ativamente os impactos em suas condições financeiras, liquidez, operações, fornecedores, setor e força de trabalho.

33. EVENTOS SUBSEQUENTES: Conforme fato relevante de 04 de janeiro de 2022, a subsidiária integral da Companhia, General Shopping Finance Limited iniciou oferta de aquisição de até US\$ 40,0 milhões (Vál Máximo de Acolitação) referente aos bônus de dívida perpétuos (100% de Perpetual Notes) emitidos pela GS Finance ("Bonds Perpétuos" e "Oferta de Recuperação"), exclusivamente para investidores no mercado estrangeiro. O Valor Máximo de Acolitação representa o valor total disponível para a Oferta de Recuperação, incluindo o pagamento, a Early Tender Payment, e não reflete o valor total do saldo em aberto dos Bonds Perpétuos que podem ser adquiridos no âmbito da Oferta de Recuperação. A oferta de Recuperação foi realizada de acordo com os termos e condições previstos no memorando de oferta de compra (offer to purchase statement), o qual contém uma descrição mais abrangente da Oferta de Recuperação. De acordo com fato relevante de 03 de fevereiro de 2022, a subsidiária integral da Companhia, General Shopping Finance Limited concluiu com sucesso a oferta de compra dos bônus de dívida perpétuos (100% Perpetual Notes) emitidos pela GS Finance ("Bonds Perpétuos" e "Oferta de Recuperação") na data de encerramento da Oferta de Recuperação foi verificada a aceitação de investidores que representaram um valor de principal total de US\$ 18,3 milhões, ou seja, abaixo do valor máximo de aceitação estabelecido na Oferta de Recuperação, de modo que não foram necessários procedimentos de ratio entre os investidores.

A DIRETORIA

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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., relativos ao exercício social findo em 31/12/2021. O Conselho Fiscal, com base nos dados e informações fornecidas pela Diretoria, considerando favoravelmente a respeito dos supracitados documentos, informando, ainda, que esses se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo, 25 de março de 2022.

Paulo Alves das Flores - Conselheiro Fiscal, Camila de Cassia Satin Briola - Conselheira Fiscal, Marco Antônio Mayer Foletto - Conselheiro Fiscal.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Ativo acumulado, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, NTNB, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

Passivos Passivos financeiros mensurados a valor justo Outros passivos financeiros Derivativos não designados como hedge accounting.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Mantidos para negociação, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

Passivos Passivos financeiros mensurados a valor justo Outros passivos financeiros Derivativos não designados como hedge accounting.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Mantidos para negociação, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

Passivos Passivos financeiros mensurados a valor justo Outros passivos financeiros Derivativos não designados como hedge accounting.

Table with 7 columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2021, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2020. Rows include Ativos financeiros, Mantidos para negociação, Certificados de Depósitos Bancários, Compromissadas DI, Conta remunerada, Fundo de renda fixa, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Letras Financeiras, Debêntures a receber, Derivativos não designados como hedge accounting.

28. COBERTURA DE SEGUROS: A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis. Em 31 de dezembro de 2021, a cobertura de seguros é como segue:

Table with 4 columns: Modalidade, Importância segregada, Responsabilidade civil, Comprensivo de incêndio comum, Riscos cessantes, Danos materiais, Empregador.

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios. Tais premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das informações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes. Os contratos de seguros terão os prazos de vigência finalizados até 07 de dezembro de 2022.

29. INFORMAÇÕES POR SEGMEN TO: As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliações 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