

AVISO: As demonstrações financeiras apresentadas a seguir são demonstrações financeiras resumidas e não devem ser consideradas isoladamente para tomada de decisão. O entendimento da situação financeira e patrimonial da companhia demanda a leitura das demonstrações financeiras completas e auditadas, elaboradas na forma da legislação societária e da regulamentação contábil aplicável. As demonstrações financeiras completas e auditadas, incluindo o respectivo relatório do auditor independente, estão disponíveis nos seguintes endereços eletrônicos:

BALANÇOS PATRIMONIAIS
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo				
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	18	66	269.294	113.487
Contas a receber	-	-	38.787	36.276
Tributos a recuperar	2	1	12.323	2.693
Partes relacionadas	-	-	-	62.415
Outras contas a receber	25.919	769	38.037	35.910
Total do ativo circulante	25.939	836	358.411	250.781
Ativo não circulante				
Contas a receber	-	-	1.370	1.844
Partes relacionadas	1.608	16.467	68.167	52.724
Empréstimos a receber com terceiros	-	-	5.906	3.188
Depósitos a recuperar	-	-	-	27
Aplicações financeiras	158	143	8.698	6.263
Debêntures a receber - partes relacionadas	-	-	-	234.218
Outras contas a receber	18.273	18.273	30.029	53.659
	20.039	34.883	116.046	351.923
Propriedades para investimento	-	-	1.209.295	1.057.378
Intobilizável	1.356	1.510	26.372	19.320
Intangível	903	1.560	15.935	13.975
	2.259	3.070	1.251.602	1.090.673
Total do ativo não circulante	2.259	37.953	1.367.648	1.442.596
Total do ativo	48.237	38.789	1.726.059	1.693.377

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido				
Passivo circulante				
Fornecedores	1.522	1.073	8.756	19.982
Empréstimos e financiamentos	-	-	13.733	24.208
Serviços e encargos sociais	1.531	1.681	2.051	2.051
Impostos, taxas e contribuições	24.732	21.694	172.320	149.686
Impostos parcelados	189	361	28.342	17.649
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	-	-	24.033	14.689
Partes relacionadas	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	6	90	1.892	1.186
Total do passivo circulante	40.576	72.276	304.513	277.345
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.926.297	1.704.613
Receitas de cessões a apropriar	-	-	14.819	17.075
Impostos parcelados	410	578	53.002	43.996
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	23.343	20.683
Provisão para riscos civis e trabalhistas	12	-	4.245	2.168
Provisão para perda em investimentos	732.280	434.506	-	-
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	-	-	120.921	96.968
Outras contas a pagar	-	-	390	-
Total do passivo não circulante	732.707	435.084	2.146.617	1.884.603
Patrimônio líquido				
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	-
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	1.726.059	1.693.377

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(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 *shopping centers*, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levia Participações e Empreendimentos Ltda. e (b) Alias Participações Ltda. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em *shopping centers* está agrupada na Levia Participações Empreendimentos Ltda. e na Securis Administradora e Incorporadora Ltda. A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar - conjunto 24. 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 atividade preponderante: (a) administração de bens próprios e de terceiros; (b) participação em negócios mobiliários e (c) incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes. A Companhia detém participação direta, em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2021			31/12/2020		
	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)
Shopping Center						
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Cascavel J.L Shopping	85,5%	9.113	7.792	85,5%	8.777	7.590
Shopping do Vale	84,4%	17.178	14.487	84,4%	16.882	14.247
Unimart Shopping Campinas (*)	0,5%	15.878	794	0,5%	15.878	79
Parque Shopping Brasília	48,0%	24.882	17.400	48,0%	36.300	17.424
Poli Shopping Guarulhos (*)	50,0%	3.544	1.772	-	-	-
Parque Shopping Sulacap (*)	1,0%	29.022	290	-	-	-
Shopping Bossunco (*)	1,0%	27.852	279	0,1%	25.273	25
Parque Shopping Maia	50,1%	33.325	16.696	50,1%	31.711	15.887
Outlet Premium São Paulo (*)	0,5%	24.882	124	-	-	-
Outlet Premium Brasília	1,0%	16.715	501	3,0%	16.622	485
Outlet Premium Salvador (*)	1,0%	14.964	150	-	-	-
Outlet Premium Fortaleza (*)	50,0%	15.172	756	-	-	-
Outlet Premium Grande São Paulo	85,0%	16.601	14.111	85,0%	16.601	14.111
Total	34,4%	272.023	93.493	45,4%	179.161	81.329

(*) Empreendimentos recebidos por conta da liquidação das debêntures, aumentando a ABL em 10.201 m².

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 contabilidade:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards (IFRS) - IAS 1) e de acordo com a deliberação CVM 676/11 que aprovou o CPC 26 (R1) - 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 as, 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 atribuído 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 preparadas conforme Orientação Técnica CPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciamento 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. 2.2. **Continuidade operacional:** Com base em nosso melhor conhecimento, não há nenhum fato ou contingência relevante que não tenha sido informado e que possa (i) impedir a continuidade operacional ordinária da Companhia e suas controladas, e/ou (ii) afetar significativamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e influir na sua avaliação como empreendimento em continuidade. Sendo assim as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas levando em conta esse pressuposto. Devido à pandemia da COVID-19 e sua repercussão no cenário global, bem como as medidas adotadas pelas autoridades governamentais, algumas lojas que não se enquadravam em nossa legislação de governo fecharam suas portas em 31 de dezembro de 2021 e em um período de tempo no segundo e terceiro trimestre de 2020, levando a uma maior inadimplência do aluguel fixo e redução substancial do aluguel variável, bem como menor ocupação dos estabelecimentos. No segundo trimestre de 2021, esse cenário foi parcialmente revertido com a flexibilização das medidas governamentais, e a partir do terceiro trimestre de 2021, com a liberação para o funcionamento de todas as categorias, houve recuperação nas receitas de aluguel e de serviços. Os impactos na economia brasileira e internacional causados pela COVID-19 não foram considerados em nossa legislação de governo. 2.3. **Estrutura de capital e capital circulante líquido:** A Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$ 725.041 mil em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 468,5 milhões em 31 de dezembro de 2020), 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 afeta o resultado do período/exercício, sendo refletida no lucro ou prejuízo do período/exercício, mas não se enquadrando em nossa legislação de governo. 2.4. **Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** As demonstrações contábeis, de cada controlada incluída no consolidado, 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 incridida. 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 curso gerencial próprio, nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora. 2.5. **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 mesmas práticas contábeis. As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as demonstrações contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustadas no patrimônio líquido e no resultado do período desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial. As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	% - 31/12/2021 - participação no capital	% - 31/12/2020 - participação no capital
Controladas diretas		
Levia	100%	100%
General Shopping Finance	100%	100%
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
Controladas indiretas		
Alta	100%	100%
Ardan	100%	100%
ASG Administradora	100%	100%
Ast	100%	100%
Aliax	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%
Delia	100%	100%
EDO (sem operação)	100%	100%
Energy	100%	100%
FAT (sem operação)	100%	100%
FIPARK	100%	100%
GS Administradora	100%	100%
GS Park	100%	100%
Genpag	86,4%	100%
Geninvest	100%	100%
Ipark	100%	100%
Jauá (sem operação)	100%	100%
Loa	100%	100%
Mai (sem operação)	100%	100%
Manzanra	100%	100%
Nic (*)	100%	-
Palo (*)	100%	-
POL	100%	100%
Poli Shopping Administração e Serviços (sem operação)	50%	50%
Poli Shopping (*)	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%
Rumb	100%	100%
Sala	100%	100%
Securis	100%	100%
Send	100%	100%
Tela	100%	100%
Tequs (sem operação)	100%	100%
Uniplaza	100%	100%
Vanti (*)	100%	-
Vide	100%	100%
Vul	100%	100%
Wass	100%	100%
Zuz	100%	100%

(*) Investimentos recebidos por conta da liquidação das debêntures. 2.3. **Investimentos em controladas:** Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (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 atribuído aos acionistas da Controladora. As

a. <https://valor.globo.com/valor/n/>
b. <http://generalshopping.nweb.com.br/list.asp?tdCanal=07/C/UD/EYLaXC+sRULCw==>
c. <https://www.r3d.com.gov.br/FNET/rfrmConsultaExternaCVM.asp?tpicoconsulta=CVM&codigoCVM=21008>
d. <https://www.ba.com.br/pt/brprodutos-e-servicos/negocioac/renda-variaavel/empresas-listadas.htm>

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custo operacional líquido de aluguel e serviços	-	-	130.584	91.781
Recita dos alugueis e dos serviços prestados	-	-	(34.990)	(30.752)
Lucro bruto	-	-	95.594	61.029
(Despesas)/Receitas operacionais				
Gasto de ministr de	(24.837)	(23.979)	(52.445)	(48.523)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	133	-	7.194	3.728
Resultado da equivalência patrimonial	(226.720)	(447.870)	-	-
(Prejuízo) Lucro operacional e antes do resultado financeiro líquido e impostos	(251.424)	(471.849)	50.343	16.234
Resultado financeiro líquido	(5.046)	(1.093)	(287.347)	(429.696)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(256.470)	(472.942)	(237.004)	(413.435)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(18.833)	(51.091)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(6.633)	(8.416)
Prejuízo do exercício	(256.470)	(472.942)	(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\$	(136,76)	(252,19)	(136,76)	(252,19)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES

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

	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 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 do resultado abrangente atribuível a:	(256.470)	(472.942)	(256.470)	(472.942)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(25.549)	(40.912)	(39.652)	(40.179)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento				