

# Índice

## Dados da Empresa

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

## Dfs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	10
--------------------------------	----

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

## Dfs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	18
--------------------------------	----

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	22
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	30
--------------------	----

## Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	91
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	95
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	96
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	97
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	1.928.769
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.928.769</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	53.431
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>53.431</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	38.789	44.463	1.020.870
1.01	Ativo Circulante	836	3.026	2.856
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	66	19	66
1.01.01.01	Caixa	65	14	60
1.01.01.02	Bancos	1	2	1
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	0	3	5
1.01.06	Tributos a Recuperar	1	2.464	2.455
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1	2.464	2.455
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	769	543	335
1.01.08.03	Outros	769	543	335
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	769	543	335
1.02	Ativo Não Circulante	37.953	41.437	1.018.014
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	18.416	24.033	2.277
1.02.01.04	Contas a Receber	18.273	273	0
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	18.273	273	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	23.711	2.228
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	23.711	2.228
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	143	49	49
1.02.01.10.03	Depósitos de cauções	143	49	49
1.02.02	Investimentos	16.467	13.364	1.010.511
1.02.02.01	Participações Societárias	16.467	13.364	1.010.511
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	16.467	13.364	1.010.511
1.02.03	Imobilizado	1.510	1.705	1.945
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.510	1.705	1.945
1.02.04	Intangível	1.560	2.335	3.281
1.02.04.01	Intangíveis	1.560	2.335	3.281
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	1.094	1.888	2.875
1.02.04.01.03	Marcas e Patentes	466	447	406

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	38.789	44.463	1.020.870
2.01	Passivo Circulante	72.276	39.776	981.668
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.681	1.418	1.413
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.681	1.418	1.413
2.01.02	Fornecedores	1.073	812	538
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.073	812	538
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.055	23.620	19.115
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.055	23.620	19.115
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	21.694	23.390	18.880
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	361	230	235
2.01.05	Outras Obrigações	47.467	13.926	960.602
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	47.377	13.899	131.646
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	47.377	13.899	131.646
2.01.05.02	Outros	90	27	828.956
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	828.956
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	90	27	0
2.02	Passivo Não Circulante	435.084	316	519
2.02.02	Outras Obrigações	578	316	519
2.02.02.02	Outros	578	316	519
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	578	316	519
2.02.04	Provisões	434.506	0	0
2.02.04.02	Outras Provisões	434.506	0	0
2.02.04.02.05	Provisão para perda em Investimentos	434.506	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	-468.571	4.371	38.683
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376	6.376
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	-8.283	-8.283	-8.283
2.03.04	Reservas de Lucros	12.573	12.573	12.573

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	12.573	12.573	12.573
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-864.301	-391.359	-357.047

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-471.849	-29.151	-330.266
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.979	-29.846	-25.399
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	-100	441
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-447.870	795	-305.308
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-471.849	-29.151	-330.266
3.06	Resultado Financeiro	-1.093	-4.693	2.785
3.06.01	Receitas Financeiras	172	256	2.925
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.265	-4.949	-140
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-472.942	-33.844	-327.481
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-468	-29.566
3.08.01	Corrente	0	-559	-17.040
3.08.02	Diferido	0	91	-12.526
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-472.942	-34.312	-357.047
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-472.942	-34.312	-357.047
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-252,19000	-0,51000	-5,29000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-472.942	-34.312	-357.047
4.03	Resultado Abrangente do Período	-472.942	-34.312	-357.047

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-40.912	-29.454	-35.887
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-23.946	-33.780	-49.820
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-472.942	-34.312	-357.047
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.126	1.327	1.989
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	447.870	-795	305.308
6.01.01.06	Constituição (Reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	0	0	-70
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.966	4.326	13.933
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	32	-9	-513
6.01.02.02	Outras Contas a Receber	-226	-481	642
6.01.02.03	Fornecedores	261	274	-2.152
6.01.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	-17.265	4.510	16.007
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	263	5	-49
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	63	27	-6
6.01.02.08	Depósitos e cauções	-94	0	4
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-156	376.084	-49
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	-156	-141	-51
6.02.03	Recebimento de Dividendos	0	363.767	0
6.02.05	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	0	0	2
6.02.08	Transfer. de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível p/ o FII GSOB	0	12.458	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	41.115	-346.677	33.757
6.03.03	Partes Relacionadas	40.722	-139.230	34.018
6.03.05	Novos parcelamentos de impostos	393	-208	-261
6.03.08	Liquidação de Dividendos	0	-207.239	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	47	-47	-2.179
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19	66	2.245
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	66	19	66



**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-378.786	0	4.371
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-378.786	0	4.371
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-472.942	0	-472.942
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-472.942	0	-472.942
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-851.728	0	-468.571

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.312	0	-34.312
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.312	0	-34.312
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	12.573	-391.359	0	4.371

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-828.956	0	0	-828.956
5.04.06	Dividendos	0	0	-828.956	0	0	-828.956
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-357.047	0	-357.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-357.047	0	-357.047
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.171	-15.875	-9.997
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.171	-15.875	-9.997
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.171	-15.875	-9.997
7.04	Retenções	-1.126	-1.327	-1.989
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.126	-1.327	-1.989
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.297	-17.202	-11.986
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-447.698	951	-301.942
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-447.870	795	-305.308
7.06.02	Receitas Financeiras	172	256	2.925
7.06.03	Outros	0	-100	441
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-458.995	-16.251	-313.928
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-458.995	-16.251	-313.928
7.08.01	Pessoal	12.506	12.507	13.413
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.870	8.208	8.899
7.08.01.02	Benefícios	1.669	1.855	1.876
7.08.01.03	F.G.T.S.	485	425	520
7.08.01.04	Outros	1.482	2.019	2.118
7.08.01.04.01	INSS	1.482	2.019	2.118
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	176	605	29.566
7.08.02.01	Federais	3	479	29.566
7.08.02.03	Municipais	173	126	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.265	4.949	140
7.08.03.01	Juros	1.265	4.949	140
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-472.942	-34.312	-357.047
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-472.942	-34.312	-357.047

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	1.693.377	1.699.421	2.972.760
1.01	Ativo Circulante	250.781	357.425	753.816
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	113.487	197.654	383.959
1.01.01.01	Caixa	101	51	95
1.01.01.02	Bancos	477	1.730	1.479
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	112.909	195.873	382.385
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	70.809	132.605
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	70.809	132.605
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	0	70.809	132.605
1.01.03	Contas a Receber	72.186	56.155	78.464
1.01.03.01	Clientes	36.276	32.687	63.239
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	35.910	23.468	15.225
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.693	32.807	25.822
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.693	32.807	25.822
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	62.415	0	132.966
1.01.08.03	Outros	62.415	0	132.966
1.01.08.03.01	Propriedade para investimento destinada a venda	0	0	132.966
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	62.415	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.442.596	1.341.996	2.218.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	351.923	362.589	71.443
1.02.01.04	Contas a Receber	1.844	1.628	2.617
1.02.01.04.01	Clientes	1.844	1.628	2.617
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	52.724	55.316	51.422
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	52.724	55.316	51.422
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	297.355	305.645	17.404
1.02.01.10.03	Empréstimos a receber com terceiros	3.188	2.979	6.819
1.02.01.10.04	Depósitos e Cauções	6.263	3.067	6.103
1.02.01.10.05	Debêntures a receber - Partes Relacionadas	234.218	215.188	0
1.02.01.10.06	Aplicações Financeiras	0	0	1.668

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
1.02.01.10.07	Outras Contas a Receber	53.659	84.384	54
1.02.01.10.08	Tributos a recuperar	27	27	2.760
1.02.02	Investimentos	1.057.378	948.270	2.128.784
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.057.378	948.270	2.128.784
1.02.03	Imobilizado	19.320	18.127	4.155
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.320	18.127	4.155
1.02.04	Intangível	13.975	13.010	14.562
1.02.04.01	Intangíveis	13.975	13.010	14.562
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	4.672	4.391	4.134
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	9.303	8.619	10.428

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	1.693.377	1.699.421	2.972.760
2.01	Passivo Circulante	277.345	232.543	1.144.291
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.411	1.986	2.004
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.411	1.986	2.004
2.01.02	Fornecedores	19.982	13.592	8.187
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.982	13.592	8.187
2.01.03	Obrigações Fiscais	167.335	150.690	183.276
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	167.335	150.690	183.276
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	149.686	132.858	162.458
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	17.649	17.832	20.818
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	24.208	20.727	31.734
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.208	20.727	31.734
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13.876	12.712	24.029
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	10.332	8.015	7.705
2.01.05	Outras Obrigações	55.409	45.548	919.090
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	35.877	26.709	24.032
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	35.877	26.709	24.032
2.01.05.02	Outros	19.532	18.839	895.058
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	828.956
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	0	0	1.311
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	14.689	13.132	48.509
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	1.186	1.416	2.290
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	3.657	4.291	13.992
2.02	Passivo Não Circulante	1.884.603	1.462.507	1.789.786
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.704.613	1.265.610	1.206.788
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.704.613	1.265.610	1.206.788
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	8.419	59.626
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.704.613	1.257.191	1.147.162
2.02.02	Outras Obrigações	140.064	164.307	448.686

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2.02.02.02	Outros	140.064	164.307	448.686
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	43.096	52.744	63.494
2.02.02.02.04	Contas a Pagar	0	0	7.209
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	96.968	111.563	377.983
2.02.03	Tributos Diferidos	20.683	12.267	65.504
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.683	12.267	65.504
2.02.04	Provisões	2.168	1.919	2.311
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.168	1.919	2.311
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	93	53	580
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.075	1.866	1.731
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	17.075	18.404	66.497
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	17.075	18.404	66.497
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	17.075	18.404	66.497
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-468.571	4.371	38.683
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376	6.376
2.03.02.07	Transação de Capital	-8.283	-8.283	-8.283
2.03.04	Reservas de Lucros	12.573	12.573	12.573
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	12.573	12.573	12.573
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-864.301	-391.359	-357.047



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	91.781	139.215	215.625
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-30.752	-36.459	-27.923
3.03	Resultado Bruto	61.029	102.756	187.702
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-44.795	14.345	-134.404
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-48.523	-58.646	-60.194
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.728	72.991	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-74.210
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	16.234	117.101	53.298
3.06	Resultado Financeiro	-429.669	-144.231	-344.258
3.06.01	Receitas Financeiras	522.528	390.717	399.209
3.06.02	Despesas Financeiras	-952.197	-534.948	-743.467
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-413.435	-27.130	-290.960
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-59.507	-7.182	-66.087
3.08.01	Corrente	-51.091	-23.147	-89.645
3.08.02	Diferido	-8.416	15.965	23.558
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-472.942	-34.312	-357.047
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-472.942	-34.312	-357.047
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-472.942	-34.312	-357.047
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-252,19000	-0,51000	-5,29000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-472.942	-34.312	-357.047
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-472.942	-34.312	-357.047
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-472.942	-34.312	-357.047

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	40.179	-68.912	-90.503
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	107.627	109.640	150.995
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-472.942	-34.312	-357.047
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.402	2.608	3.672
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	6.276	4.484	5.035
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	249	491	6.258
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.416	-15.965	-30.851
6.01.01.07	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuos	166.438	140.283	197.339
6.01.01.09	Variação Cambial	365.101	47.847	185.960
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.533	5.625	9.873
6.01.01.16	(Ganho) / Perda na alienação de propriedade para investimento	15.018	0	50.627
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social	51.091	23.147	89.645
6.01.01.18	Ajuste ao Valor Justo	-16.925	-45.095	-9.516
6.01.01.19	Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	-19.030	-19.473	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-67.448	-178.552	-241.498
6.01.02.01	Contas a Receber	-10.080	-3.083	1.284
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	-17.988	-4.252	-14.048
6.01.02.03	Outras Contas a Receber	36.282	-92.573	118
6.01.02.04	Depósitos e Cauções	-3.196	3.036	-5.377
6.01.02.05	Fornecedores	6.390	5.405	-5.133
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	-4.161	-6.300	-34.766
6.01.02.07	Salários e Encargos Sociais	8.425	-18	-89
6.01.02.08	Receitas de Cessões a Apropriar	-1.963	-4.807	-93.505
6.01.02.09	Outras Contas a Pagar	-230	-873	-408
6.01.02.10	Pagamento de juros	-80.927	-66.567	-98.094
6.01.02.13	Contas a pagar na compra de imóveis	0	-8.520	8.520
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-40.952	143.288	828.336
6.02.01	Recebimento pela venda de propriedades para investimento e imobilizado	0	0	1.059.148
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e itens do ativo intangível	-133.361	-394.517	-99.910

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.02.04	Aplicação Financeira e Aplicação Financeira Vinculada	70.809	63.464	-132.685
6.02.07	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	21.600	322.159	1.783
6.02.08	Transf. de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível p/ o FII GSOB	0	15.376	0
6.02.09	Baixa de propriedade para investimentos destinados para venda	0	132.966	0
6.02.10	Empréstimos a receber com terceiros	0	3.840	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-83.394	-260.681	-462.521
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-23.564	-38.125	-521.339
6.03.03	Pagamento do Principal de Parcelamento de Impostos	-16.011	-18.950	-15.055
6.03.05	Partes Relacionadas	-50.864	-1.217	1.292
6.03.07	Novos parcelamentos de tributos	7.045	4.850	72.581
6.03.10	Liquidação de Dividendos	0	-207.239	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-84.167	-186.305	275.312
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	197.654	383.959	108.647
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	113.487	197.654	383.959

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-378.786	0	4.371	0	4.371
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-378.786	0	4.371	0	4.371
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-472.942	0	-472.942	0	-472.942
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-472.942	0	-472.942	0	-472.942
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-851.728	0	-468.571	0	-468.571

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683	0	38.683
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683	0	38.683
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.312	0	-34.312	0	-34.312
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.312	0	-34.312	0	-34.312
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	12.573	-391.359	0	4.371	0	4.371

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686	0	1.224.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686	0	1.224.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-828.956	0	0	-828.956	0	-828.956
5.04.06	Dividendos	0	0	-828.956	0	0	-828.956	0	-828.956
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-357.047	0	-357.047	0	-357.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-357.047	0	-357.047	0	-357.047
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683	0	38.683

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	101.287	149.490	231.525
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	107.563	153.974	236.560
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-6.276	-4.484	-5.035
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-70.894	-65.424	-55.543
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-70.894	-65.424	-55.543
7.03	Valor Adicionado Bruto	30.393	84.066	175.982
7.04	Retenções	-2.402	-2.608	-3.672
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.402	-2.608	-3.672
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	27.991	81.458	172.310
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	526.256	463.709	324.999
7.06.02	Receitas Financeiras	522.528	390.717	399.209
7.06.03	Outros	3.728	72.992	-74.210
7.06.03.01	Outros	3.728	72.992	-74.210
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	554.247	545.167	497.309
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	554.247	545.167	497.309
7.08.01	Pessoal	17.682	17.860	18.413
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.739	11.070	11.644
7.08.01.02	Benefícios	3.080	3.443	3.366
7.08.01.03	F.G.T.S.	660	632	641
7.08.01.04	Outros	2.203	2.715	2.762
7.08.01.04.01	INSS	2.203	2.715	2.762
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	57.310	26.671	92.476
7.08.02.01	Federais	54.396	21.977	87.317
7.08.02.03	Municipais	2.914	4.694	5.159
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	952.197	534.948	743.467
7.08.03.01	Juros	952.197	534.948	743.467
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-472.942	-34.312	-357.047
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-472.942	-34.312	-357.047



Rel: **GeneralShopping&Outlets**  
D O B R A S I L

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping e Outlets do Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2020 (4T20) e o ano de 2020, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o acréscimo da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T20 em comparação ao 4T19, em decorrência da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em novembro de 2020.

A Receita Bruta no 4T20 diminuiu 4,3% para R\$ 35,7 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 6,7% e na retração nas Receitas de Serviços em 9,8% quando comparados ao 4T19. No ano de 2020, a Receita Bruta atingiu R\$ 107,6 milhões, uma redução de 32,5% comparada ao ano de 2019.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou diminuição de 4,0%, no 4T20 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e diminuição de Vendas SAS (Same Area Sales) de 10,2% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma evolução inferior no trimestre, atingindo 94,1% no 4T20 contra 95,4% quando comparada com o 4T19.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes diminuíram 4,7% em relação ao 4T19, atingindo R\$ 10,4 milhões, impactado pela diminuição dos custos de ocupação, depreciação e pessoal. No ano, eles tiveram uma redução em relação a 2019, alcançando R\$ 30,8 milhões, o que representou uma redução de 15,7% no ano. O NOI atingiu R\$ 62,2 milhões em 2020, redução de 40,3% em relação ao ano anterior, com margem de 67,7%. No 4T20, o NOI alcançou R\$ 20,1 milhões com margem NOI de 66,3%, diminuição de 6,7% em relação ao 4T19.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 17,3% em 2020, comparando com o ano anterior, e uma redução de 26,7% no 4T20 quando comparado ao 4T19, impactado principalmente pela redução das despesas com serviços de terceiros e de publicidade e propaganda. O EBITDA ajustado em 2020 atingiu R\$ 23,4 milhões com margem EBITDA ajustado de 25,5%. No 4T20, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 15,1 milhões com margem EBITDA ajustado de 49,8%.

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Em 2020, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 144,2 milhões em 2019 para negativos R\$ 429,7 milhões em 2020.

Em 25 de novembro de 2020, a Companhia inaugurou o Outlet Premium Grande São Paulo, na cidade de Itaquaquecetuba, no Estado de São Paulo, com mais de 80 lojas e ABL total de 16,6 mil m<sup>2</sup> com participação de 85% no empreendimento.

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

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

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

Marcio Snioka,  
Diretor de Relações com Investidores

### VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping e Outlets do Brasil é uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos. Administramos 15 empreendimentos com área bruta locável total de 286.948 m<sup>2</sup>, além de exploração de serviços complementares. Possuímos participação em 9 empreendimentos com 81.325 m<sup>2</sup> de área bruta locável própria e participação média de 45,4% em 31 de dezembro de 2020.

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

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

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros, acréscimo de participações ou alienação de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

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

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

### CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

O comércio varejista brasileiro encerrou 2020 com crescimento de 1,2% em termos de volume de vendas. Apesar de uma parcela significativa do setor de bens de consumo não duráveis (supermercados e drogarias) ter sustentado um patamar positivo de crescimento das vendas ao longo do ano (4,8% e 8,1%, respectivamente), atividades como combustíveis e vestuário registraram três trimestres consecutivos de retração no volume de vendas, com uma taxa mensal média mensal (t-12) de variação de -9,7% e -23,6%, respectivamente.

A variação positiva do volume de vendas no ano de 1,2% indica que houve recuperação da atividade ao longo do segundo semestre do ano, após forte contração no período de abril a junho.

Esse cenário heterogêneo de desempenho reflete o choque adverso na economia por conta da pandemia do COVID-19, que além de alterar o cenário macroeconômico em termos de perspectivas de consumo das famílias, impôs restrições de operação em diversos setores varejistas.

Do ponto de vista estrutural, o mercado de trabalho respondeu fortemente pelo desempenho do varejo brasileiro ao longo de 2020. A taxa de desemprego apresentou alta de três pontos percentuais, partindo de 11,2% em janeiro para 14,1% em novembro de 2020. A população de ocupados se reduziu em 12 milhões de pessoas, se considerarmos o mesmo período de análise, gerando uma retração acumulada no ano de -2,2% em termos reais na massa mensal de rendimentos.

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

O mercado de crédito, por sua vez, registrou crescimento das concessões às famílias em 10,8% e estabilidade no segmento de empresas com 0,4% de crescimento, amenizando os efeitos da forte retração do mercado de trabalho sobre a atividade econômica. No caso das pessoas físicas, houve elevação de 5,2 pontos percentuais na taxa de juros média das operações, fator que não piorou as condições de acesso ao sistema financeiro, dado que o volume de pagamentos com atraso superior a 90 dias (inadimplência) apresentou variação de -0,7 p.p. para as famílias e -0,9 p.p. para as empresas.

As sondagens de expectativa dos consumidores seguem apontando uma percepção desafiadora à evolução do consumo com, após uma sequência de melhoras entre julho e outubro, o indicador da FGV voltando a registrar retração frente ao mês anterior nos meses de novembro e dezembro de 2020.

Além da recessão imposta pela pandemia, a economia brasileira foi afetada pela aceleração dos índices de inflação, resposta a um processo de desvalorização cambial e forte alta nos preços do grupo de alimentos.

Assim, ponderando as incertezas de curto prazo sobre a extensão da pandemia do COVID-19 e a velocidade de vacinação da população brasileira, a retomada das atividades de grande parte dos serviços (não médicos), o comportamento dos índices de preço e ações do Banco Central, a perspectiva é de uma melhora consistente da atividade econômica ao longo de 2021, com projeções apontando para alta de até 5,8% para as vendas do varejo. Parte desse crescimento teria origem na recomposição dos gastos das famílias em setores fortemente afetados pelas restrições de circulação e operação, onde setores que registraram fortes quedas em 2020 recuperariam parte das vendas ao longo de 2021. Outra parcela do crescimento das vendas refletiria uma melhora no mercado de trabalho (elevação das ocupações no setor de serviços) e na atividade econômica.

**Relatório da Administração/comentário do Desempenho****DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL**

<b>Destques Financeiros e Operacionais Consolidados</b>						
<b>R\$ mil</b>	<b>4T19</b>	<b>4T20</b>	<b>Var.</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Var.</b>
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>37.284</b>	<b>35.683</b>	<b>-4,3%</b>	<b>159.242</b>	<b>107.563</b>	<b>-32,5%</b>
Aluguel (Shoppings)	12.389	13.225	6,7%	70.791	46.408	-34,4%
Serviços	24.895	22.458	-9,8%	88.451	61.155	-30,9%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>21.560</b>	<b>20.113</b>	<b>-6,7%</b>	<b>104.037</b>	<b>62.153</b>	<b>-40,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>17.822</b>	<b>15.109</b>	<b>-15,2%</b>	<b>72.910</b>	<b>23.430</b>	<b>-67,9%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(5.077)</b>	<b>61.811</b>	<b>-</b>	<b>(97.023)</b>	<b>(466.519)</b>	<b>380,8%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(4.480)</b>	<b>62.442</b>	<b>-</b>	<b>(94.415)</b>	<b>(464.116)</b>	<b>391,6%</b>
Margem NOI	66,9%	66,3%	-0,6 p.p.	74,7%	67,7%	-7,0 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	55,3%	49,8%	-5,5 p.p.	52,4%	25,5%	-26,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-15,8%	203,8%	-	-69,7%	-508,3%	-
Margem FFO Ajustado	-13,9%	205,9%	-	-67,8%	-505,7%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	554,71	489,76	-11,7%	1.663,14	1.567,40	-5,8%
NOI por m <sup>2</sup>	320,77	276,06	-13,9%	1.086,57	905,69	-16,6%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	265,15	207,38	-21,8%	761,48	341,42	-55,2%
Resultado Líquido ajustado m <sup>2</sup>	(75,54)	848,38	-	(1.013,32)	(6.798,09)	570,9%
FFO ajustado por m <sup>2</sup>	(66,65)	857,04	-	(986,08)	(6.763,07)	585,9%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	67.214	72.858	8,4%	95.748	68.625	-28,3%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	67.214	81.325	21,0%	67.214	81.325	21,0%

**MERCADO DE CAPITAIS E GOVERNANÇA**

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

**RECURSOS HUMANOS**

A Companhia conta com 157 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shoppings centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

## **Relatório da Administração/comentário do Desempenho**

### **SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

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

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

### **AUDITORIA EXTERNA**

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 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.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**1. Contexto operacional**

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

Conforme Reunião do Conselho de Administração da Companhia, iniciada 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 a Realizar (RLAR) verificada conforme o balanço patrimonial da Companhia levantado em 31 de dezembro de 2017, sendo o montante de (i) R\$ 207.238.945,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais) a ser pago em dinheiro aos acionistas ("Parcela em Dinheiro") e (ii) R\$ 621.716.835,00 (seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e dezesseis mil, oitocentos e trinta e cinco reais) a ser pago in natura, mediante a entrega de quotas do 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\$207.238.945,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais) em dinheiro e R\$621.716.835,00 (seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e dezesseis mil, oitocentos e trinta e cinco reais) in natura, mediante entrega de quotas do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FII") aos acionistas.

A Companhia negocia suas ações na B3 - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob a sigla GSHP3.

A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depositary Shares com base no Regulation S e Rule 144A (GDSs), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 22 de julho de 2016. Em 18 de julho de 2016, a CVM aprovou o pedido.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2019 e autorizada pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários em 23 de janeiro de 2020, foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações), à razão de 36 (trinta e seis) ações para 1 (uma) ação, de modo que cada lote de 36 (trinta e seis) ações foram grupado em uma única ação, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. ("Grupamento"). Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia foi alterado de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 23 de março de 2021. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

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

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



**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

- ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE): tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia - SCM, provedor de voz sobre protocolo internet - VOIP;
- Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal): tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. A Andal era detentora de uma fração ideal de 99,9% do Suzano Shopping Center. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB, em abril de 2019. Em agosto de 2019 foi incorporada pela Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a participação de 99,9% no Suzano Shopping Center foi alienada em Setembro de 2019;
- Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan): tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Ardan é detentora de uma fração ideal de 0,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- Atlas Participações Ltda. (Atlas): tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda., ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (Babi): tem por objetivo social a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- BAVI Administradora e Incorporadora Ltda. (BAVI): Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a 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 Manzanha 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.;

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

- BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para venda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras sociedades e em empreendimentos imobiliários;
- BUD Administradora e Incorporadora Ltda. (BUD): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. Em julho de 2019 a BUD adquiriu 3% do Outlet Premium Brasília;
- BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. (BR Retail): tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil;
- DAN Administradora e Incorporadora Ltda. (DAN): tem por objeto a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Delta era detentora de 0,1% do Suzano Shopping Center e alienou sua participação em setembro de 2019;
- EDO Empreendimentos e Participações S/A (EDO): tem objeto social incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como a participação com quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos;
- Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy): tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Suzano Shopping (até setembro de 2019), Shopping Bonsucesso, Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping do Vale, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Parque Shopping Sulacap, Unimart Shopping e Outlet Grande São Paulo;
- ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A empresa ERS é proprietária de 50% do Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

- FAT Empreendimentos e Participações S/A. (FAT): tem por objeto social incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como participação como quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos imobiliários;
- FIPARK Estacionamentos Ltda. (FIPARK): tem por objeto a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios e de terceiros. Atualmente a FIPARK é responsável pela administração dos estacionamentos do Parque Shopping Maia, Shopping Bonsucesso e Suzano Shopping Center (até setembro de 2019);
- FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (FLK): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A FLK é proprietária de 52% do Outlet Premium Salvador, na Bahia. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 51% do Parque Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (GAX): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A GAX é detentora de 50% do Outlet Premium São Paulo. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora): tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Suzano Shopping Center (até setembro de 2019), Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia; Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Fortaleza e Outlet Grande São Paulo;
- General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB (nova denominação social do FII Top Center): cujo objeto consiste na aquisição de empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pelas disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). O FII GSOB é detentor de 99,99% da Vanti Administradora e Incorporadora Ltda (Vanti) e a partir de 09 de abril de 2019 as cotas foram transferidas para os acionistas como pagamento dos dividendos in natura;

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

- General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance): empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 49,9% das cotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- GS Finance II Limited (GS Finance II): empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;
- GS Investments Limited (GS Investments): empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 97,3% das cotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;
- GS Park Estacionamentos Ltda. (GS Park): tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Internacional Guarulhos Auto Shopping, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Grande São Paulo;
- I Park Estacionamentos Ltda. (I Park): tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart, Shopping do Vale e Parque Shopping Barueri;
- Indui Administradora e Incorporadora Ltda. (Indui): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Indui é detentora de 50% do Outlet Premium Brasília. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora): tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- JAUA Administradora e Incorporadora Ltda. (JAUA): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

---

- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de uma fração ideal de 99,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, e 0,5% do Unimart Shopping. A Levian também possui participação na Send Empreendimentos e Participações Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (2,7%), Atlas Participações Ltda. (100%), FIPARK Estacionamentos Ltda (100%), EDO Empreendimentos e Participações S.A (100%); Poli Shopping Administradora de Bens Ltda. (50%); Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (100%); Dan Administradora e Incorporadora Ltda. (100%) e Loa Administradora e Incorporadora Ltda. (100%);
- **LOA Administradora e Incorporadora Ltda. (LOA):** tem por objeto a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanza):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanza é proprietária de um terreno em Atibaia;
- **Palo Administradora e Incorporadora Ltda. (Palo):** Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Palo é detentora de 50% do Outlet Premium Fortaleza. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- **Pentar Administradora e Incorporadora Ltda. (Pentar):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Pentar é detentora de 99,5% do Unimart Shopping. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (Poli Empreendimentos):** tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou da sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a "Poli Empreendimentos" é a detentora de 50% do Poli Shopping Center. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

- Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet): tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale): tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
- SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. (SB Bonsucesso): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A SB Bonsucesso é detentora de 63,4% do Shopping Bonsucesso. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (Securis): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e participação em outras empresas. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., FAT Empreendimentos e Participações S.A., POL Administradora e Incorporadora Ltda., Tequs Administradora e Incorporadora Ltda., Rumb Administradora e Incorporadora Ltda., Tela Administradora e Incorporadora Ltda. A Securis também é detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso e de uma fração inferior a 0,1% da Vanti Administradora e Incorporadora Ltda.;
- Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send): tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda.; de 85,5% do Cascavel JL Shopping e de 48% do Parque Shopping Barueri (adquirido em julho de 2019);
- TEQUS Administradora e Incorporadora Ltda. (TEQUS): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- Tela Administradora e Incorporadora Ltda. (Tela): tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para venda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Tela é detentora de 85% do Outlet Premium Grande São Paulo;

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

- Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- Vanti Administradora e Incorporadora Ltda. (Vanti): Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e participação em outras empresas. A Vanti detém 100% das cotas das empresas: Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (alienada em agosto de 2019), ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., GAX Administradora e Incorporadora Ltda., SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A., XAR Administradora e Incorporadora Ltda., Indui Administradora e Incorporadora Ltda., Palo Administradora e Incorporadora Ltda., Pentar Administradora e Incorporadora Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. e Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide): tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 50,1% do Parque Shopping Maia;
- Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass): tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Suzano Shopping (até setembro de 2019), Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Grande São Paulo;
- XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A XAR é detentora de 48% do Parque Shopping Barueri. Conferida ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB em abril de 2019;
- Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

As controladas BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (BAIL), Fat Administradora e Incorporadora Ltda (FAT), Bavi Administradora e Incorporadora Ltda. (Bavi), Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Poli Shopping Administração e Serviços Ltda. (Poli Adm.), BAC Administradora e Incorporadora Ltda. (BAC), Mai Administradora e Incorporadora Ltda (MAI), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (BABI), Dan Administradora e Incorporadora Ltda (DAN), Loa Administradora e Incorporadora Ltda. (LOA) e EDO Empreendimentos e Participações S.A. (EDO) têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de dezembro de 2020.

A Companhia detém participação direta, em 31 de dezembro de 2020 e 31 de Dezembro de 2019, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2020			31/12/2019		
	Part.	ABL total (m <sup>2</sup> )	ABL própria (m <sup>2</sup> )	Part.	ABL total (m <sup>2</sup> )	ABL própria (m <sup>2</sup> )
Shopping Center						
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	85,5%	8.877	7.590
Shopping do Vale	84,4%	16.882	14.247	84,4%	16.882	14.247
Unimart Shopping Campinas	0,5%	15.878	79	0,5%	15.878	79
Parque Shopping Barueri	48,0%	36.300	17.424	48,0%	36.300	17.424
Outlet Premium Brasília	3,0%	16.162	485	3,0%	16.162	485
Shopping Bonsucesso	0,1%	25.273	25	0,1%	25.273	25
Parque Shopping Maia	50,1%	31.711	15.887	50,1%	31.711	15.887
Outlet Premium Grande São Paulo (*)	85,0%	16.601	14.111	-	-	-
<b>Total</b>	<b>45,4%</b>	<b>179.161</b>	<b>81.325</b>	<b>41,3%</b>	<b>162.560</b>	<b>67.214</b>

(\*) Conforme comunicado ao mercado, empreendimento inaugurado em 25 de novembro de 2020, localizado na Estrada de São Bento, saída 45 da Rodovia Ayrton Senna, na cidade de Itaquaquecetuda, Estado de São Paulo.



**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards (IFRS) - IAS 1) e de acordo com a deliberação CVM 676/11 que aprovou o CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis 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.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

**2.1.2. Continuidade operacional**

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

Devido a pandemia da COVID-19 e sua repercussão no cenário global, bem como as medidas adotadas pelas autoridades governamentais, algumas lojas que não se enquadravam na categoria de serviços essenciais conforme legislação governamental, deixaram de operar por um período de tempo, levando a uma maior inadimplência do aluguel fixo e redução substancial do aluguel variável, bem como menor ocupação dos estacionamentos no segundo e terceiro trimestre de 2020.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

Os impactos na economia brasileira e internacional causados pela COVID-19 podem contribuir para, entre outras consequências: (i) impactar negativamente as vendas, receita operacional e fluxos de caixa; (ii) prejudicar a condição financeira de determinados clientes e fornecedores; (iii) reduzir certos programas de investimentos. A Companhia mantém monitoramento periódico sobre os riscos de taxas de juros e taxas de câmbio, gestão do risco de crédito e de gerenciamento de capital de giro. A Companhia acredita que não possui evidência de risco de continuidade operacional até o presente momento.

### 2.1.3. Estrutura de capital e capital circulante líquido

A Companhia apresenta uma redução na posição do patrimônio líquido de R\$4.371 mil em 31 de dezembro de 2019, para um patrimônio líquido negativo de R\$468.571 mil 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 afetam o resultado do exercício, sendo refletida no lucro ou prejuízo do exercício, mas não tem efeito caixa, nem caráter definitivo.

O Capital circulante líquido consolidado em 31 de dezembro de 2020 era negativo em R\$26.564 mil (R\$124.882 positivo em 31 de dezembro de 2019), devido a aplicação dos recursos próprios nas propriedades para investimentos, causando redução no "caixa e equivalentes de caixa". A Administração da Companhia entende que o plano de negócios da Companhia, combinado com a gestão eficiente dos resultados e balanço, devem garantir sua sustentabilidade e demonstram os elementos necessários para a continuidade da operação.

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

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

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**2.1.5. Moeda estrangeira**

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

**2.2. Bases de consolidação**

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

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

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementadas com as eliminações de: (a) saldos de investimentos e do patrimônio líquido; (b) saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e (c) receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possui participação de não-controladores a ser apresentado. Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustadas no patrimônio líquido e no resultado do exercício 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:

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - 31/12/2020 - participação no capital	% - 31/12/2019 - participação no capital
<b>Controladas diretas</b>		
Levian	100%	100%
General Shopping Finance	100%	100%
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
<b>Controladas indiretas</b>		
Alte	100%	100%
Ardan	100%	100%
ASG Administradora	100%	100%
Ast	100%	100%
Atlas	100%	100%
Babi (sem operação)	100%	100%
Bac (sem operação)	100%	100%
Bail (sem operação)	100%	100%
Bavi (sem operação)	100%	100%
Bot	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	100%	100%
BR Retail	100%	100%
Brassul	100%	100%
Bud	100%	100%
Dan (sem operação)	100%	100%
Delta	100%	100%
EDO (sem operação)	100%	100%
Energy	100%	100%
FAT (sem operação)	100%	100%
FIPARK	100%	100%
GSB Administradora	100%	100%
GS Park	100%	100%
Ipark	100%	100%
Jauá (sem operação)	100%	100%
Loa (sem operação)	100%	100%
MAI (sem operação)	100%	100%
Manzanza	100%	100%
POL	100%	100%
Poli Shopping Administração e serviços (sem operação)	50%	50%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%
Rumb	100%	100%
Sale	100%	100%
Securis	100%	100%
Send	100%	100%
Tela	100%	100%
Tequs (sem operação)	100%	100%
Uniplaza	100%	100%
Vide	100%	100%
Vul	100%	100%
Wass	100%	100%
Zuz	100%	100%

### 2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 R2 (IAS 28) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, para fins de demonstrações 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.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

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

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

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

#### 2.4. Apresentação de informação por segmentos

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

#### 2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 2.6. Instrumentos financeiros

##### Reconhecimento e mensuração

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

**Classificação**

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

**a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado**

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

**b) Ativos financeiros pelo custo amortizado**

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

**c) Passivos financeiros pelo custo amortizado**

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

**2.7. Instrumentos financeiros derivativos**

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 28 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

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

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

## 2.8. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

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

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

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

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

## 2.9. Contas a receber e partes relacionadas

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

A provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº6.

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

## 2.10. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11.

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

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

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

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

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



**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**2.11. Imobilizado**

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 12, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

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

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

**2.12. Intangível**

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

**2.13. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis**

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis.

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

**2.14. Outros ativos (circulante e não circulante)**

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**2.15. Outros passivos (circulante e não circulante)**

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

**2.16. Provisões**

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

**2.17. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários**

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 20.

**2.18. Custo de empréstimos - capitalização de juros**

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

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

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**2.19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**

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

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

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

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

**2.20. Reconhecimento de receitas**

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

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

**a) Aluguel**

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**b) Estacionamento**

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

**c) Serviços**

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

**Receitas de cessões a apropriar**

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas, locação de equipamentos e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Maia e Shopping Suzano são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto.

**2.21. Lucro / Prejuízo básico e diluído por ação**

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

**2.22. Demonstração do Valor Adicionado**

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

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

**2.23. Uso de estimativas e julgamentos críticos**

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

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

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

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

a) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

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

Valor justo dos instrumentos financeiros

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

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

2.24. Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 01 de janeiro de 2020:

- Alteração da norma IFRS 16 - Concessões de arrendamento mercantil relacionadas a pandemia da Covid-19: Esclarece aspectos de tratamento de expediente prático e divulgação de concessões em contratos de arrendamento mercantil como consequência da pandemia da Covid-19. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/06/2020, podendo ser adotada antecipadamente. A Deliberação CVM 859 de 07/07/2020 estabeleceu que as empresas no Brasil adotem esta alteração de norma para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020, desta forma, a Companhia já adotou esta alteração de norma no exercício de 2020. A Companhia não teve impactos nas suas Demonstrações Contábeis.

Novos IFRS e interpretações do IFRIC (Comitê de Interpretação de informação financeira do IASB) - As emissões/alterações de normas IFRS efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2020 não tiveram impactos nas Informações Contábeis Intermediárias da Companhia. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2021 ou após, e a Companhia está avaliando os impactos em suas Informações Contábeis Intermediárias da adoção destas normas:

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

- Melhorias anuais nas normas IFRS 2018-2020 - Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

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

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

- Alteração da norma IFRS 17 - Contratos de seguro: Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos nas suas Demonstrações Contábeis.

- Alteração da norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9: Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária da aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos nas suas Demonstrações Contábeis.

- Alteração das normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 - Reforma da Taxa de Juros de Referência - Fase 2: Esclarece aspectos referentes a definição de taxas de juros de referência para aplicação nestas normas. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2021. A Companhia não espera impactos nas suas Demonstrações Contábeis.

**3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	65	14	101	51
Bancos	1	2	471	1.720
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	6	10
	66	16	578	1.781
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	-	-	29.464	33.066
Compromissada (b)	-	-	2.636	238
Conta remunerada	-	3	780	533
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	14	10
Fundo de Investimento	-	-	97	40.140
LTN	-	-	3.917	-
LFT	-	-	27.749	96.724
Letras financeiras	-	-	5.600	22.922
Compromissada	-	-	42.652	2.240
Total de aplicações financeiras	-	3	112.909	195.873
Total de caixa e equivalentes de caixa	66	19	113.487	197.654

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- (a) Em 31 de dezembro de 2020, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 578 (consolidado), sendo o montante de R\$ 6 depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de dezembro de 2019, do total do saldo de R\$ 1.781 (consolidado), o montante de R\$ 10 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) e Compromissadas nos bancos Santander e Itaú com rendimento em média 94,4% do CDI;
- (c) Em 31 de dezembro de 2020, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo - LICTOR CREDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR CNPJ 15.198.855/0001-46 é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneram em média 97,1% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;

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

**4. DEBÊNTURES A RECEBER DE PARTES RELACIONADAS**

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Debêntures a receber (a)	234.218	215.188
Total	234.218	215.188

(a) Em 18 de fevereiro de 2019 foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em espécie única, para distribuição privada, com vencimento em 18 de fevereiro de 2029, com taxa de 4,18% a.a. + IPCA, com pagamento de juros e amortização anual a partir de 2023, ressalvada as hipóteses de vencimento antecipado ou resgates antecipados, da emissora Vanti Administradora e Incorporadora S.A., a favor atualmente da controlada Levian Participações e Empreendimentos Ltda. Entre 28 de agosto de 2019 e 31 de outubro de 2019 houve liquidação parcial no valor de R\$ 154.893.

	31/12/2020
Emissão de debêntures	350.608
Juros	38.503
Pagamento do principal	(147.142)
Pagamento de juros	(7.751)
Total	234.218

**5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS**

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Fundo de Renda Fixa (a)	-	70.809
Total	-	70.809



**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

(a) Valor depositado em Fundo de Investimento DI e Investi Fix no Banco Itaú S/A com liquidez diária, referente a garantia adicional das operações de empréstimos e cédulas de crédito imobiliários (CCI), conforme descrito nas Notas Explicativas 14 e 15. Em 23 de março de 2020 foi resgatado o valor total.

**6. CONTAS A RECEBER**

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Aluguéis a receber e outros	68.928	58.847
Perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(30.808)	(24.532)
<b>Total</b>	<b>38.120</b>	<b>34.315</b>
<b>Circulante</b>	<b>36.276</b>	<b>32.687</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.844</b>	<b>1.628</b>

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

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

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 31 de dezembro de 2019 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo no início do exercício	(24.532)	(34.312)
Créditos provisionados e créditos baixados no exercício	(6.276)	(4.484)
Contribuição ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB	-	14.264
Saldo no final do exercício	(30.808)	(24.532)

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
A vencer	18.941	20.527
Vencidas		
Até 30 dias	1.394	723
De 31 a 60 dias	661	414
De 61 a 90 dias	572	502
De 91 a 180 dias	11.657	6.274
Acima de 180 dias	35.703	30.407
	49.987	38.320
Total	68.928	58.847

Em 31 de dezembro de 2020, o montante de R\$ 4.895 das contas a receber de clientes (R\$ 5.875 em 31 de dezembro 2019) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

Durante o exercício social, em função da pandemia de COVID-19, a Companhia reavaliou a estimativa de provisão para perda esperada com crédito de liquidação duvidosa e a complementou em R\$4.980 no decorrer do exercício social de 2020.

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**7. TRIBUTOS A RECUPERAR**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	-	-	1.306	4.994
IRRF a recuperar	1	3	355	791
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	66	49
PIS e COFINS a recuperar	-	-	100	85
Imposto de renda - antecipações	-	1.833	706	21.634
Contribuição social - antecipações	-	628	134	5.100
Outros impostos a recuperar	-	-	53	181
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2.464</b>	<b>2.720</b>	<b>32.834</b>
Circulante	1	2.464	2.693	32.807
Não circulante	-	-	27	27

**8. OUTRAS CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Extinção de usufruto (a)	-	-	13.090	18.350
Rescisões contratuais a receber	-	-	18.644	23.512
Valores a receber na operação com propriedades com investimentos (c)	-	-	19.150	-
Valores a receber Suzano (b)	-	-	-	58.234
Despesas de seguros a apropriar	279	10	348	63
Adiantamento a fornecedores	18.000	7	29.440	3.654
Adiantamento de benefícios trabalhistas	46	56	84	86
Despesas a apropriar	415	367	415	367
Valores a receber de outros empreendimentos	273	273	6.672	2.327
Comissões a apropriar	-	-	970	1.018
Outras contas a receber	29	103	756	241
<b>Total</b>	<b>19.042</b>	<b>816</b>	<b>89.569</b>	<b>107.852</b>
Ativo circulante	769	543	35.910	23.468
Ativo não circulante	18.273	273	53.659	84.384

(a) Valores a receber originados principalmente na operação de extinção dos usufrutos nos empreendimentos conferidos ao FII GSOB conforme nota explicativa 19; e

(b) Valor recebido em julho de 2020, referente à venda do Shopping Suzano.

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

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

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

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

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

Os saldos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ativo</b>		
Levian	-	7.152
Vanti	12.459	12.459
General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB	1.766	1.766
Outros	2.242	2.334
<b>Total</b>	<b>16.467</b>	<b>23.711</b>

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Passivo</b>		
I Park (a)	6.569	6.569
Delta (a)	7.330	7.330
Levian (a)	33.478	-
<b>Total</b>	<b>47.377</b>	<b>13.899</b>

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

Os saldos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ativo</b>		
Condomínio Outlet Premium Brasília (c)	2.466	2.466
Condomínio do Vale (c)	2.337	2.110
Condomínio Outlet Grande São Paulo (c)	930	-
Condomínio Bonsucesso (c)	346	346
Condomínio Volunt. Civil Parque Shop Maia (c)	5.762	5.810
Golf Participações Ltda. (a)	40.186	35.663
Nova Poli Shopping Center	-	102
Pessoas físicas (c)	-	163
Grupo VANTI (c)	62.415	7.772
Outros (c)	697	884
<b>Total - Não circulante</b>	<b>115.139</b>	<b>55.316</b>

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante	62.415	-
Ativo não circulante	52.724	55.316

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	34.311	24.650
Condomínio Unimart Campinas	-	493
Outros (c)	1.566	1.566
Total	35.877	26.709

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

## b) Remuneração dos administradores

Nos exercidos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguridade social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 5.685 e R\$ 5.785, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Pró labore	4.134	4.119
Remuneração variável e encargos	827	843
Benefícios	724	823
Total	5.685	5.785

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 30 de abril de 2020, foi aprovada a remuneração global de R\$ 13.330 para o exercício de 2020 (R\$ 13.330 para o exercício de 2019).

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**10. INVESTIMENTOS**

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2020	31/12/2019
Controladas diretas - Investimentos								
Levian	50,1	347.798.356	693.707	(20.226)	757.375	(10.133)	379.445	389.578
			693.707	(20.226)	757.375	(10.133)	379.445	389.578
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping Finance								
	100	50.000	81	(207.634)	(319.596)	(207.634)	(319.596)	(111.962)
GS Investments	100	50.000	-	(230.099)	(493.537)	(230.099)	(493.537)	(263.438)
GS Finance II								
	100	50.000	81	(4)	(818)	(4)	(818)	(814)
			162	(437.737)	(813.951)	(437.737)	(813.951)	(376.214)
Saldo líquido								
			693.869	(457.963)	(56.576)	(447.870)	(434.506)	13.364

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Atlas	100%	3.816.399	3.816	53.086	166.475
Bac	100%	10.000	10	-	10
Babi	100%	10.000	29.302	-	14.692
BR Outlet	100%	10.000	10	(16)	(47)
Bud	100%	10.000	10	4538	4534
Dan	100%	10.000	10	-	10
Delta	100%	89.693	89.693	(22.323)	250.723
Edo	100%	10.000	1	(4)	(3)
Fipark	100%	10.000	563	2.629	7.925
Jauá	100%	10.000	10	-	25
Loa	100%	10.000	10	-	10
Mai	100%	1.409.558	1.410	(9)	1.567
Poli Adm.	50%	100.000	100	(5)	(7)
Premium Outlet	100%	10.000	10	(5)	(4)
Securis	2,7%	194.579.548	178.825	2.957	193.775
Send	100%	262.581.624	289.000	69.453	428.762
Uniplaza	100%	42.948.318	42.948	645	35.791
Vul	100%	350.689.894	424.382	42	237.697
Zuz	100%	58.139.780	58.140	970	95.240

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Atlas					
Alte	100%	50.000	1.582	(8)	(252)
ASG Administradora	100%	20.000	1.945	41	2.130
Ast	100%	1.497.196	1.497	1.531	8.277
BR Brasil Retail	100%	100	3.864	(241)	(18)
Energy	100%	10.000	10	31.449	89.336
GS Park	100%	10.000	2.774	416	4.695
GSB Administradora	100%	1.906.070	4.212	6.366	54.033
Ipark	100%	3.466.160	3.466	176	32.753
Vide	100%	10.000	10	(3)	(201)
Wass	100%	10.000	10	3.307	29.067

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - GS Investment					
Ardan	100%	50.000	1.582	(8)	-252
Bail	100%	20.000	1.945	78	2.167
Bavi	100%	1.497.196	1.497	1.921	8.667
Bot	100%	100	3.864	(440)	(217)
Brassul	100%	10.000	10	37.043	94.930
FAT	100%	10.000	2.774	637	4.917
Manzanza	100%	1.906.070	4.212	8.722	56.389
POL	100%	3.466.160	3.466	1019	33.597
Rumb	100%	10.000	10	(1)	(199)
Sale	100%	10.000	10	4.218	29.977
Securis	97,3%	50.000	1.582	(8)	(252)
Tela	100%	20.000	1.945	78	2.167
Tequs	100%	1.497.196	1.497	1.921	8.667

A movimentação para o período findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.010.511
Aumento de capital na General Shopping e Outlets Fundo de Investimentos - FI	1.765
Resultado de equivalência patrimonial	795
Transferência de participação societária no General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB, para os acionistas como pagamento de dividendos "in natura"	(621.716)
Contribuição ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB	(14.224)
Recebimento de dividendos da Levian	(363.767)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	13.364
Resultado de equivalência patrimonial	(447.870)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(434.506)

**11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

	Consolidado		Total
	Em operação	Projetos "Greenfields" em construção (i)	
Saldo em 31/12/2018	2.001.203	127.581	2.128.784
Aquisição / Adições (v)	359.818	184.716	544.534
Alienação (iv)	(321.772)	-	(321.772)
Contribuição ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliário - FII GSOB (v) (ii)	(1.412.425)	(24.354)	(1.436.779)
Transferência para imobilizado	(11.592)	-	(11.592)
Ajuste a valor justo (iii)	45.095	-	45.095
Saldo em 31/12/2019	660.327	287.943	948.270
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações (v)	244.067	(115.268)	128.799
Alienação (vi)	(13)	(36.603)	(36.616)
Ajuste a valor justo (iii)	16.925	-	16.925
Saldo em 31/12/2020	921.306	136.072	1.057.378

(i) Terrenos para futura construção e construções em andamento;

(ii) Contribuição ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII GSOB, conforme nota 1.

(iii) Ajuste a valor justo reconhecido no resultado do exercício;

(iv) Alienação de 13,4% do Parque Shopping Maia e 100% do Shopping Suzano;

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

(v) Aquisição de 100% do Shopping Suzano, 48% do Shopping Barueri, 3% do Outlet Brasília, terreno pela BAVI e construção do Outlet Premium Grande São Paulo.

(vi) Alienação de terreno pelo SEND.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritas nas Notas Explicativas nº 14 e 15.

**Avaliação a valor justo**

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

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

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

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média ponderada de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 8,79% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 7,53%.

**12. IMOBILIZADO**

	% - Taxa de depreciação	Controladora					
		31/12/2020			31/12/2019		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	587	(263)	324	587	(250)	337
Móveis e utensílios	8 a 15	524	(364)	160	523	(326)	197
Máquinas e equipamentos	8 a 15	1.414	(819)	595	1.414	(704)	710
Computadores e periféricos	15 a 25	1.572	(1.448)	124	1.508	(1.385)	123
Benfeitorias em imóveis de Terceiros	8 a 15	739	(739)	-	701	(670)	31
Adiantamento a fornecedores	-	307	-	307	307	-	307
<b>Total</b>		<b>5.143</b>	<b>(3.633)</b>	<b>1.510</b>	<b>5.040</b>	<b>(3.335)</b>	<b>1.705</b>



**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - Taxa de depreciação	Consolidado					
		31/12/2020			31/12/2019		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	1.643	(1.271)	372	1.596	(1.258)	338
Móveis e utensílios	8 a 15	3.958	(3.376)	582	3.448	(3.188)	260
Máquinas e equipamentos	8 a 15	14.379	(1.307)	13.072	13.811	(1.244)	12.567
Veículos	15 a 25	122	(52)	70	122	(41)	81
Computadores e periféricos	8 a 15	2.491	(2.218)	273	2.346	(2.115)	231
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	7.220	(6.665)	555	6.700	(6.446)	254
Adiantamento a fornecedores		4.401	(5)	4.396	4.401	(5)	4.396
<b>Total</b>		<b>34.214</b>	<b>(14.894)</b>	<b>19.320</b>	<b>32.424</b>	<b>(14.297)</b>	<b>18.127</b>

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o período findo em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora				
	31/12/2019	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2020
Edificações	337	-	-	(13)	324
Móveis e utensílios	197	1	-	(38)	160
Máquinas e equipamentos	710	-	-	(115)	595
Computadores e periféricos	123	64	-	(63)	124
Benfeitorias em imóveis de terceiros	31	38	-	(69)	-
Adiantamento a fornecedores	307	-	-	-	307
<b>Total</b>	<b>1.705</b>	<b>103</b>	<b>-</b>	<b>(298)</b>	<b>1.510</b>

	Consolidado				
	31/12/2019	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2020
Edificações	338	48	(2)	(12)	372
Móveis e utensílios	260	510	-	(188)	582
Máquinas, aparelhos e equipamentos	12.567	568	-	(63)	13.072
Veículos	81	-	-	(11)	70
Computadores e periféricos	231	145	-	(103)	273
Benfeitorias em imóveis de terceiros	254	520	-	(219)	555
Adiantamento a fornecedores	4.396	-	-	-	4.396
<b>Total</b>	<b>18.127</b>	<b>1.791</b>	<b>(2)</b>	<b>(596)</b>	<b>19.320</b>

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**13. INTANGÍVEL**

	% - Taxa de amortização	Controladora					
		31/12/2020			31/12/2019		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
<b>Vida útil indefinida</b>							
Marcas e patentes	-	466	-	466	447	-	447
<b>Vida útil definida</b>							
Softwares	20	19.090	(17.996)	1.094	19.056	(17.168)	1.888
<b>Total</b>		<b>19.555</b>	<b>(17.996)</b>	<b>1.560</b>	<b>19.503</b>	<b>(17.168)</b>	<b>2.335</b>

	% - Taxa de amortização	Consolidado			
		31/12/2020			
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
<b>Vida útil indefinida</b>					
Marcas e patentes	-	4.672	-	4.672	
<b>Vida útil definida</b>					
Softwares	20	24.156	(20.145)	4.011	
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(555)	3.950	
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(6.628)	1.342	
<b>Total</b>		<b>41.303</b>	<b>(27.328)</b>	<b>13.975</b>	

	% - Taxa de amortização	Consolidado			
		31/12/2019			
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
<b>Vida útil indefinida</b>					
Marcas e patentes	-	4.391	-	4.391	
<b>Vida útil definida</b>					
Softwares	20	21.666	(19.136)	2.530	
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(555)	3.950	
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(5.831)	2.139	
<b>Total</b>		<b>38.532</b>	<b>(25.522)</b>	<b>13.010</b>	

(a) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m<sup>2</sup> no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;

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

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A movimentação do intangível para o período findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2019	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2020
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	447	19	-	-	466
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	1.888	34	(828)	-	1.094
<b>Total</b>			<b>2.335</b>	<b>53</b>	<b>(828)</b>	<b>-</b>	<b>1.560</b>

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2019	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2020
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	4.391	281	-	-	4.672
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	2.530	2.490	(1.009)	-	4.011
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.950	-	-	-	3.950
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	2.139	-	(797)	-	1.342
<b>Total</b>			<b>13.010</b>	<b>2.771</b>	<b>(1.806)</b>	<b>-</b>	<b>13.975</b>

**14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	Moeda	% - Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2020	31/12/2019
<b>Empréstimos e financiamentos</b>					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	610.640	473.629
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	13%	-	1.056.132	754.212
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	48.173	37.365
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (c)	R\$	6,8% + TJLP	2021	8.357	12.739
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (d)	R\$	6,8% + Selic	2021	5.519	8.392
<b>Total</b>				<b>1.728.821</b>	<b>1.286.337</b>
Passivo circulante				24.208	20.727
Passivo não circulante				1.704.613	1.265.610

(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.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000, correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%. Em 27 de outubro de 2015, foi realizado a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 85.839, correspondente a R\$ 335.750 na data da recompra. Em 8 de agosto de 2018, foi realizado a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 48.297, correspondente a R\$ 181.206 na data da recompra.

- (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 resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian)., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza 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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda (incorporada na Securis)., Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

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

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

(c) 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 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.

(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 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.

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

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A composição das parcelas em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2021	24.208
2022	-
2023	-
2024	-
2025 em diante*	1.704.613
	1.728.821

\*Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2025 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o trimestre findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	1.286.337
Amortização do custo de captação	-	49
Pagamentos - principal	-	(8.361)
Pagamentos - juros	-	(66.124)
Variação cambial	-	365.101
Encargos financeiros	-	151.819
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	1.728.821

## Encargos financeiros e custos de transação

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

## 15. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2020	31/12/2019
Empresas controladas					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	111.657	124.695
				111.657	124.695
Passivo circulante				14.689	13.132
Passivo não circulante				96.968	111.563

(a) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian em 2018), efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais (até abril de 2026), acrescidas de juros de 9,7% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e cotas das subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora. Em 08 de Outubro de 2018 essa operação foi parcialmente liquidada em no valor de R\$ 150.000. Em 31 de setembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 5. Em 23 de março de 2020 foi resgatado o valor total de garantia.

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

A composição da parcela em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
2021	14.689
2022	16.238
2023	18.029
2024	20.009
2025 em diante	42.692
<b>Total</b>	<b>111.657</b>

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	124.695
Amortização do custo de captação	2.249
Pagamentos - principal	(15.203)
Pagamentos - juros	(12.405)
Encargos financeiros	12.321
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>111.657</b>

**16. OUTRAS CONTAS A PAGAR**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Repasse luvas e aluguéis - sócios (a)	-	-	577	540
Repasse para condomínios	-	-	107	96
Adiantamento de clientes	-	-	476	728
Outros	90	27	26	52
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>27</b>	<b>1.186</b>	<b>1.416</b>

(a) Refere-se ao valor a repassar de luvas e aluguéis aos sócios dos empreendimentos: Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador e Outlet Rio de Janeiro.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**17. IMPOSTOS PARCELADOS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PIS e COFINS	95	119	12.831	13.650
INSS	844	427	844	426
ISS	-	-	3.622	2.992
Imposto de renda e contribuição social	-	-	43.448	53.508
<b>Total</b>	<b>939</b>	<b>546</b>	<b>60.745</b>	<b>70.576</b>
Passivo circulante	361	230	17.649	17.832
Passivo não circulante	578	316	43.096	52.744

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

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2012 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

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

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no exercício, é como segue:

Saldos em 31 de dezembro de 2018	84.312
Novos parcelamentos	4.850
Pagamento - principal	(18.950)
Pagamentos - juros	(2.059)
Encargos financeiros	5.625
Transferência Grupo VANTI	(3.202)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	70.576
Novos parcelamentos	7.045
Pagamento - principal	(16.011)
Pagamentos - juros	(2.398)
Encargos financeiros	1.533
Saldos em 31 de dezembro de 2020	60.745



**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**18. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda e contribuição social	20.128	21.867	100.926	91.293
PIS e COFINS	149	141	39.281	32.451
ISS	-	-	2.137	1.588
Outros impostos e taxas	1.417	1.382	7.342	7.526
<b>Total</b>	<b>21.694</b>	<b>23.390</b>	<b>149.686</b>	<b>132.858</b>

**19. RECEITAS DE CESSÕES A APROPRIAR**

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

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas, locação de equipamentos e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Maia e Shopping Suzano são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	22.695
Novos contratos	2.680
Reconhecimento da receita	(4.643)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.732
Passivo circulante	3.657
Passivo não circulante	17.075

**20. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS E TRABALHISTAS**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Cíveis (a)	-	-	2.075	1.866
Trabalhistas	-	-	93	53
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.168</b>	<b>1.919</b>

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 15.531 (R\$ 5.940 em 31 de dezembro de 2019), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

A movimentação da provisão para riscos para o período findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2019	Inclusão/(exclusão)	31/12/2020
Cíveis	1.866	209	2.075
Trabalhistas	53	40	93
Total	1.919	249	2.168

**21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****Capital social**

O capital social subscrito da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$385.064, representado por 1.875.338 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2020	31/12/2019
Golf Participações	446.923	16.089.235
L.H.Y.S.P.E.	446.923	16.089.236
L.H.X.S.P.E.	446.923	16.089.236
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.	53.431	1.923.550
Conselheiros	80	2.899
Diretores	7	3.148
Acionistas com lastros nas GDSs	69.781	2.512.149
Outros Acionistas	464.701	16.726.246
Total de ações	1.928.769	69.435.699
Ações em tesouraria	(53.431)	(1.923.550)
Total de ações em circulação	1.875.338	67.512.149

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 29 de abril de 2016, alterou o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, a fim de aumentar o limite do capital social autorizado da Companhia em 30.000.000 (trinta milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, que poderão ser emitidas por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, de forma que o capital social da Companhia poderá ser representado por até 95.000.000 (noventa e cinco milhões) de ações ordinárias.

Conforme ata da reunião do conselho de administração de 04 de agosto de 2017, foram canceladas 6.564.301 ações que estavam em tesouraria, permanecendo o saldo de 1.923.550 ações nominativas à Companhia. As ações em tesouraria no valor de R\$ 10.710 passaram para R\$ 2.427 com redução no valor de R\$ 8.283, abatida da conta transação de capital.

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

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

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

Reserva de capital

Ágio na emissão de ações: Variação do valor nominal das 2.512.149 ações, emitidas por ocasião da permuta dos bônus perpétuos, face ao seu valor efetivo na data da operação.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Reserva legal

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

Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2014, em decorrência da alteração da política contábil de mensuração das propriedades para investimento, a Companhia procedeu com a retenção de parcela do ajuste a valor justo das propriedades para investimento registrada no balanço de abertura (1º de janeiro de 2013). Dessa forma, a Administração da Companhia propôs que o valor de R\$ 958.644 dos lucros acumulados fosse retido pela Companhia à constituição de reserva de lucros a realizar.

Conforme Reunião do Conselho de Administração da Companhia, iniciada 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 a Realizar (RLAR) verificada conforme o balanço patrimonial da Companhia levantado em 31 de dezembro de 2018, sendo o montante de (i) R\$ 207.238.945,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais) a ser pago em dinheiro aos acionistas ("Parcela em Dinheiro") e (ii) R\$ 621.716.835,00 (seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e dezesseis mil, oitocentos e trinta e cinco reais) a ser pago in natura, mediante a entrega de quotas do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FII"), nos termos das Reuniões ("Parcela in Natura Os dividendos foram liquidados em 09 de abril de 2019. O General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII teve negociação iniciada na B3 no dia 30 de abril de 2019.

Cálculo do prejuízo por ação básico:

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Numerador básico</b>		
Resultado do exercício	(472.942)	(34.312)
<b>Denominador</b>		
Média ponderada de ações - básica	1.929	67.512
Prejuízo básico por ação em (R\$)	(245,17)	(0,51)

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**22. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS**

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional bruta		
Aluguel	46.808	70.791
Serviços	61.155	88.451
	107.563	159.242
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(9.297)	(14.759)
Descontos e abatimentos	(6.485)	(5.268)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	91.781	139.215

A variação da receita operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, ocorreu substancialmente, devido a contribuição para o General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliários - FII GSOB, conforme nota 1, bem como alteração da eliminação dos serviços no processo de consolidação, devido à nova estrutura societária da Companhia. Adicionalmente, devido à pandemia da COVID-19 e sua repercussão no cenário global, bem como as medidas adotadas pelas autoridades governamentais de restrições de locomoção e funcionamento dos shoppings, observamos redução no fluxo de veículo, impactando a receita de serviços no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

**23. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA**

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Custo de pessoal	(3.805)	(3.662)
Custo de depreciações	(1.124)	(1.281)
Custo de ocupação	(16.624)	(22.453)
Custo de serviços de terceiros	(9.199)	(9.063)
Total	(30.752)	(36.459)

A variação nos custos dos aluguéis e serviços no exercício social, ocorreu substancialmente, devido a contribuição para o General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimentos Imobiliários FII GSOB, conforme nota 1. Adicionalmente, a redução do custo de ocupação no trimestre ocorreu principalmente em função do menor fluxo de veículos, conforme nota 22.

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**24. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IPTU	(173)	(126)	(549)	(641)
Comercialização	-	-	(2.836)	(3.538)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(6.276)	(2.878)
Publicidade e propaganda	(151)	(183)	(346)	(780)
Conservação de instalações	-	-	(82)	(9)
Materiais	(302)	(246)	(560)	(707)
Energia elétrica	(94)	(99)	(133)	(143)
Despesas com pessoal	(12.506)	(12.508)	(13.795)	(13.712)
Despesas com serviços de terceiros	(6.688)	(12.467)	(14.476)	(25.964)
Despesa com depreciação e amortização	(1.126)	(1.327)	(1.278)	(1.327)
Aluguéis	(920)	(830)	(1.030)	(1.522)
Taxas e emolumentos	(75)	(108)	(229)	(293)
Telefonia	(729)	(643)	(847)	(794)
Viagens e estadias	(23)	(424)	(178)	(767)
Seguros	(261)	(206)	(551)	(521)
Serviços de mensageiro	(191)	(213)	(191)	(213)
Despesas legais	(353)	(269)	(2.617)	(2.240)
Provisão para contingências	-	-	(260)	(492)
Outras	(387)	(197)	(2.289)	(2.105)
<b>Total</b>	<b>(23.979)</b>	<b>(29.846)</b>	<b>(48.523)</b>	<b>(58.646)</b>

**25. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros de aplicações financeiras	1	-	6.097	18.804
Ganho na operação - derivativos	-	-	206.973	84.610
Variação cambial ativa	2	2	283.063	236.240
Variação Monetária ativa	-	-	511	56
Outros	169	254	25.884	51.007
	172	256	522.528	390.717
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(11)	(2)	(169.005)	(142.508)
Perda em operação - derivativos	-	-	(95.921)	(81.382)
Variação monetária passiva	-	-	(5)	-
Variação cambial passiva	(5)	(3)	(655.003)	(284.863)
Multa sobre impostos em atraso	(887)	(4.697)	(20.345)	(13.955)
Outros	(362)	(247)	(11.918)	(12.240)
	(1.265)	(4.949)	(952.197)	(534.948)
<b>Total</b>	<b>(1.093)</b>	<b>(4.693)</b>	<b>(429.669)</b>	<b>(144.231)</b>

Em decorrência da atual condição de mercado, o real brasileiro tem experimentado desvalorização em relação à cotação de outras moedas, principalmente o dólar norte-americano. Em 31/12/2020, a cotação do dólar norte-americano em relação ao real era US\$1,00 = R\$ 5,1967 (R\$ 4,0307 em 31/12/2019), registrando uma desvalorização do real de aproximadamente 29%.

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	(472.942)	(413.435)	(33.844)	(27.130)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	160.800	140.568	11.507	9.224
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	(152.276)	-	270	-
Outras diferenças permanentes líquidas	-	(26)	-	(25)
IRPJ e CSLL de períodos anteriores	-	-	(559)	(559)
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(8.524)	(59.711)	(11.777)	(61.711)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido	-	(131.922)	-	29.924
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre constituição / reversão de ativo fiscal diferido	-	-	91	91
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo	-	(8.416)	-	15.874
Reversão de IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos alienadas	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado	-	(59.507)	(468)	(7.182)
Correntes	-	(51.091)	(559)	(23.147)
Diferidos	-	(8.416)	91	15.965

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	621.223	347.990
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(19.134)	(10.718)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre direitos de renovação de contratos	(1.549)	(1.549)
Imposto de renda e contribuição social diferido passivo	(20.683)	(12.267)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

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

**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**27. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita líquida de venda de propr. p/ investimento	-	-	-	456.939
Custo de venda de propr. p/ investimento	-	-	-	(456.939)
Ajuste a valor justo da venda de propr. p/ investimento	-	-	(167)	(8.623)
Ajuste a valor justo de PPI	-	-	16.925	45.095
Rescisão de contrato de locação	-	-	-	23.512
Perda na alienação de ativo imobilizado (*)	-	-	(15.018)	-
Outras receitas (despesas)	-	(100)	1.305	6.632
Recuperação de despesas	-	-	683	6.375
<b>Total</b>	-	(100)	<b>3.728</b>	<b>72.991</b>

(\*) Resultado na alienação de terreno na controlada Send.

**28. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA**

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

	Consolidado							
	31/12/2020				31/12/2019			
	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros e Custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros e Custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	-	113.487	-	113.487	-	197.654	-	197.654
Aplicações financeiras e aplicações vinculadas	-	-	-	-	70.809	-	-	70.809
Debêntures a receber	234.218	-	-	234.218	215.188	-	-	215.188
Instrumentos financeiros derivativos	65	-	-	65	-	-	-	-
Contas a receber e outros recebíveis	-	-	109.689	109.689	-	142.167	-	142.167
<b>Total</b>	<b>234.283</b>	<b>113.487</b>	<b>109.689</b>	<b>457.459</b>	<b>285.997</b>	<b>339.821</b>	<b>-</b>	<b>625.818</b>
<b>Passivos</b>								
Empréstimos e financiamentos	-	1.728.820	-	1.728.820	-	1.286.336	-	1.286.336
CCIs	-	111.658	-	111.658	-	124.695	-	124.695
Instrumentos financeiros derivativos	10.013	-	-	10.013	1.805	-	-	1.805
Fornecedores	-	-	19.982	19.982	-	-	13.592	13.592
Outras contas a pagar	-	-	1.186	1.186	-	-	1.416	1.416
<b>Total</b>	<b>10.013</b>	<b>1.840.478</b>	<b>21.168</b>	<b>1.871.659</b>	<b>1.805</b>	<b>1.411.031</b>	<b>15.008</b>	<b>1.427.844</b>



**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**28.1. Fatores de riscos**

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

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

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

**a) Risco de crédito**

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

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

**b) Risco de liquidez**

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada à variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

**c) Risco de capital**

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 14 e 15, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

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

**d) Gestão do risco de liquidez**

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

**Tabela do risco de liquidez e juros**

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Consolidado	% – Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	13,92%	1.838	21.782	58.461	203.282	2.917.671	3.203.034
CCI	9,90%	2.301	4.601	20.707	82.826	48.315	158.750
Total		4.139	26.383	79.168	286.108	2.965.986	3.361.785

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

## e) Risco de taxas de juros

• Empréstimos para capital de giro e CCIs: as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 14 e 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 13,68% ao ano.

## f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 1.749.250 Em 31 de dezembro 2020 (R\$ 1.289.846 Em 31 de dezembro de 2019).

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 futuro de dólar na B3 e NDF Câmbio - visando a proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 31 de dezembro de 2020, 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 CPC 40. A marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de dezembro de 2020 era:

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/20
FUT DOL B3	7.500	01/02/2021	65
NDF	50.000	01/03/2021	(8.441)
NDF	50.000	01/04/2021	(1.571)
TOTAL	107.500		(9.947)

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

## Análise de sensibilidade - derivativos

NDF de Dólar - balcão							
Nocional em US\$ mil	Preço Contratado	Preço em 31/12/2020	Valor Justo	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar	
				-25%	-50%	-25%	-50%
50.000	R\$ 5,3524 /US\$	R\$ 5,1831 /US\$	-8.441	-64.603	-129.206	-73.044	-137.647
50.000	R\$ 5,2200 /US\$	R\$ 5,1884 /US\$	-1571	-64.551	-129.103	-66.123	-130.674
<b>100.000</b>			<b>-10.013</b>	<b>-129.154</b>	<b>-258.308</b>	<b>-139.167</b>	<b>-268.321</b>

Futuro de Dólar - B3						
Nocional em US\$ mil	Preço em 31/12/2020	Valor Justo	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar	
			-25%	-50%	-25%	-50%
7.500	R\$ 5,1797 /US\$	65	-9.712	-19.424	-9.647	-19.359
<b>7.500</b>		<b>65</b>	<b>-9.712</b>	<b>-19.424</b>	<b>-9.647</b>	<b>-19.359</b>

Para a realização das operações na B3, foi efetuado o depósito de margem, por meio de títulos públicos (LFT). O depósito de margem, em 31 de dezembro de 2020, totalizava em R\$ 4.829.

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

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

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

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

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

## g) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela CPC 40 (R1)/IFRS 7, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- cenário-base: manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2020;
- cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2020;
- cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2020;

## h) Empréstimos, financiamentos e CCI

## Premissas

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

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,35%	0,44%	0,53%
Elevação da TJLP	0,37%	0,46%	0,56%
Elevação da DI	0,16%	0,20%	0,24%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

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

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/20
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	R\$ 1.714.945
Partes relacionadas	R\$ 34.311
Caixa e equivalentes de caixa	(6)
<b>Exposição líquida</b>	<b>R\$ 1.749.250</b>

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Operação	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	26.703	27.512	28.322
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	331.196	372.595	380.875

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

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

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

## i) Caixa e equivalentes de caixa

## Premissas

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

Premissa	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração do CDI	1,90%	1,43%	0,95%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	2.156	1.617	1.078

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

## j) Valor justo dos bonds

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 31/12/20	Valor justo em 31/12/19
Títulos de crédito perpétuo	US\$	10%	-	R\$ 387.859	R\$ 316.909
Títulos de crédito perpétuo	US\$	13%	-	R\$ 535.050	R\$ 424.395
Bônus de dívida	US\$	10%/12%	2026	R\$ 27.320	R\$ 25.803
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 950.230</b>	<b>R\$ 767.107</b>

Os preços utilizados para calcular o valor de mercado dos Bonds da Companhia foram adquiridos do "Bloomberg". Os preços são indicativos de mercado em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

**26.2. Determinação do valor justo de instrumentos financeiros**

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

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

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

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

- Nível 1 – Preços observados (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos. Nesta categoria estão alocados os investimentos em Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”) e outras Letras Financeiras;
- Nível 2 – Preços observados em mercados ativos para instrumentos similares, preços observados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis. Alocam-se neste nível os investimentos em CDB, Compromissadas DI, outras aplicações financeiras remuneradas pelo DI e os derivativos, os quais são valorizados por modelos de precificação amplamente aceitos no mercado. São utilizados, além dos indicadores das operações inputs observáveis de mercado como taxas de juros, fatores de volatilidade e cotações de paridade cambial; e
- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A tabela abaixo apresenta a classificação geral dos instrumentos financeiros ativos e passivos em conformidade com a hierarquia de valorização. Para o período findo em 31 de dezembro de 2020, não houve alteração entre os 3 níveis de hierarquia.

**29. 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 2020, a cobertura de seguros é como segue:

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	89.000
Compreensivo de incêndio comum	1.083.541
Lucros cessantes	73.288
Vendaval/ fumaça	56.912
Operações de shopping centers	43.080
Danos morais	24.542
Danos materiais	140.037
Empregador	6.200
Danos estéticos	1.000

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 demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

**30. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

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

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

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

**a) Aluguel**

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

**b) Serviços**

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

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.



**Notas Explicativas**

## GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Demonstração do resultado por segmento:

	Consolidado					
	31/12/2020			Eliminação		31/12/2020
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	37.735	59.115	-	-	(5.069)	91.781
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(6.342)	(28.366)	-	3.956	-	(30.752)
Lucro bruto	31.393	30.749	-	3.956	(5.069)	61.029
(Despesas)/ receitas operacionais	45	13.061	(395.152)	337.251	-	(44.795)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	31.438	43.810	(395.152)	341.207	(5.069)	16.234
Resultado financeiro	(21.724)	(3.742)	(404.203)	-	-	(429.669)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	9.714	40.068	(799.355)	341.207	(5.069)	(413.435)
Imposto de renda e contribuição social	(10.307)	(4.432)	(44.768)	-	-	(59.507)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(593)	35.636	(844.123)	341.207	(5.069)	(472.942)

  

	Consolidado					
	31/12/2019			Eliminação		31/12/2019
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	65.110	83.144	-	-	(9.039)	139.215
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(8.394)	(34.228)	-	6.163	-	(36.459)
Lucro bruto	56.716	48.916	-	6.163	(9.039)	102.756
(Despesas)/ receitas operacionais	164.342	68.800	47.641	-	(266.438)	14.345
Lucro operacional antes do resultado financeiro	221.058	117.716	47.641	6.163	(275.477)	117.101
Resultado financeiro	18.805	792	(163.828)	-	-	(144.231)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	239.863	118.508	(116.187)	6.163	(275.477)	(27.130)
Imposto de renda e contribuição social	2.992	(9.707)	(467)	-	-	(7.182)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	242.855	108.801	(116.654)	6.163	(275.477)	(34.312)

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

**31. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	16.926	45.095

**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.

Durante o exercício social, os principais impactos devido à pandemia COVID-19, foram redução nas receitas com serviços no montante de R\$27.296, perda esperada no recebimento de crédito com clientes no montante de R\$4.980.

Com a flexibilização da quarentena as lojas que se enquadravam na categoria de serviços não essenciais voltaram a operar, levando a recuperação gradativa dos níveis de receitas, redução na perda esperada nos recebimentos com clientes e atualização do valor justo das propriedades para investimentos.

A Companhia se beneficiou da postergação de pagamento de impostos e contribuições, contribuições trabalhistas conforme MP 927/2020, postergação do recolhimento das contribuições de COFINS, PIS/PASEP e INSS Patronal, conforme Portaria nº 139 e redução da contribuição obrigatória ao Sistema "S" referente ao período de abril a junho de 2020, conforme Medida Provisória nº 932/2020. A Administração está monitorando ativamente os impactos em suas condições financeiras, liquidez, operações, fornecedores, setor e força trabalho.

Devido ao recente agravamento da pandemia do COVID-19, no mês de março de 2021, algumas localidades onde estão localizados nossos empreendimentos, adotaram medidas mais restritivas com limitações de funcionamento de certas atividades de comércio e serviços que não essenciais, em determinados horários.

**Notas Explicativas**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

---

---

Francisco José Ritondaro  
Diretor Presidente  
Diretor de Planejamento e Expansão

---

Marcio Snioka  
Diretor de Relações com Investidores

---

Vicente de Paula da Cunha  
Diretor Financeiro

---

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

---

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

### Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2020 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 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à General Shopping e Outlets do Brasil S.A. e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Ó

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza relevante 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 11, a Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação a Companhia. Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e suas controladas, era de R\$ 1.057.378 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, taxas 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 na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Verificação da existência e validade dos créditos de liquidação duvidosa, analisando-se os registros contábeis e a documentação de suporte.
- Análise da capacidade de pagamento dos clientes, considerando o histórico de inadimplência e o perfil de risco da carteira.
- Avaliação da existência de garantias reais, bem como seus valores justos, com base em avaliações realizadas por especialistas independentes.
- Verificação do cumprimento das renegociações realizadas, analisando-se os acordos e o histórico de pagamentos.

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

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

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações contábeis nº 6, a Companhia registra sua provisão para Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) com base na avaliação realizada pela Administração da Companhia envolvendo, entre outros: (i) a capacidade de pagamento dos clientes; (ii) a existência de garantias reais, bem como seus valores justos; (iii) o histórico de perda da carteira de clientes; e (iv) cumprimento das renegociações realizadas.

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

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise da metodologia utilizada para a estimativa da provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, verificando-se a razoabilidade das premissas adotadas.
- Avaliação da qualidade da documentação de suporte utilizada para a estimativa, incluindo a análise de contratos e acordos de renegociação.
- Verificação da consistência entre os dados utilizados na estimativa e os registros contábeis e a documentação de suporte.

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Não observamos evidências que indiquem que a administração não tenha seguido as normas contábeis aplicáveis, incluindo as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo Conselho Internacional de Normas Contábeis (IASB), ou que a administração tenha cometido fraude ou erro material que possa afetar significativamente as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Não observamos evidências que indiquem que a administração não tenha seguido as normas contábeis aplicáveis, incluindo as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo Conselho Internacional de Normas Contábeis (IASB), ou que a administração tenha cometido fraude ou erro material que possa afetar significativamente as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Não observamos evidências que indiquem que a administração não tenha seguido as normas contábeis aplicáveis, incluindo as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo Conselho Internacional de Normas Contábeis (IASB), ou que a administração tenha cometido fraude ou erro material que possa afetar significativamente as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Não observamos evidências que indiquem que a administração não tenha seguido as normas contábeis aplicáveis, incluindo as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo Conselho Internacional de Normas Contábeis (IASB), ou que a administração tenha cometido fraude ou erro material que possa afetar significativamente as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Não observamos evidências que indiquem que a administração não tenha seguido as normas contábeis aplicáveis, incluindo as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo Conselho Internacional de Normas Contábeis (IASB), ou que a administração tenha cometido fraude ou erro material que possa afetar significativamente as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Não observamos evidências que indiquem que a administração não tenha seguido as normas contábeis aplicáveis, incluindo as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo Conselho Internacional de Normas Contábeis (IASB), ou que a administração tenha cometido fraude ou erro material que possa afetar significativamente as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Comunicamos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

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

São Paulo, 23 de março de 2021.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/0-1

Mauro de Almeida Ambrósio

Contador CRC 1 SP 199692/O-5

## **Pareceres E Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

“O Conselho Fiscal, no uso de 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 de dezembro de 2020. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes BDO RCS Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram 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, 24 de fevereiro de 2021.

Camila de Cassia Satin Briola

Conselheira Fiscal

Paulo Alves das Flores

Conselheiro Fiscal

Marco Antônio Mayer Foletto

Conselheiro Fiscal



## **Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de março de 2021.

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

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

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

## **Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente**

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de março de 2021.

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

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

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