



## 3T22

**São Paulo, 14 de novembro de 2022** – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 3T22. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2022 - 3T22 - atingiu R\$ 42,6 milhões, com acréscimo de 2,8% em comparação à receita de R\$ 41,4 milhões no terceiro trimestre de 2021 - 3T21. No 9M22, a Receita Bruta aumentou 28,1% em relação ao 9M21, alcançando R\$ 133,8 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T22 registrou R\$ 24,9 milhões, com margem de 69,3% e decréscimo de 10,5% em relação aos R\$ 27,8 milhões alcançados no 3T21. No 9M22 o NOI Consolidado foi de R\$ 82,1 milhões, com margem de 72,6% e acréscimo de 22,6% em comparação com o 9M21.
- O Lucro Bruto no 3T22 foi de R\$ 24,5 milhões, com margem de 68,2% e decréscimo de 10,8% em comparação aos R\$ 27,4 milhões no 3T21. No 9M22, o Lucro Bruto totalizou R\$ 80,8 milhões, com margem de 71,5% e acréscimo de 22,7% em relação ao 9M21.
- O EBITDA Ajustado no 3T22 atingiu R\$ 14,6 milhões, com margem de 40,7% e decréscimo de 20,4% em relação aos R\$ 18,4 milhões no 3T21. No 9M22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 50,2 milhões, margem de 44,5% e acréscimo de 44,8% em comparação com o 9M21.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>41.428</b>	<b>42.606</b>	<b>2,8%</b>	<b>104.503</b>	<b>133.854</b>	<b>28,1%</b>
Aluguel (Shoppings)	16.603	17.341	4,4%	44.003	54.715	24,3%
Serviços	24.825	25.265	1,8%	60.500	79.139	30,8%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>27.823</b>	<b>24.906</b>	<b>-10,5%</b>	<b>66.930</b>	<b>82.054</b>	<b>22,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>18.353</b>	<b>14.615</b>	<b>-20,4%</b>	<b>34.713</b>	<b>50.250</b>	<b>44,8%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(150.359)</b>	<b>(84.222)</b>	<b>-44,0%</b>	<b>(180.118)</b>	<b>(89.778)</b>	<b>-50,2%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(149.547)</b>	<b>(83.495)</b>	<b>-44,2%</b>	<b>(177.907)</b>	<b>(87.277)</b>	<b>-50,9%</b>
Margem NOI	77,1%	69,3%	-7,8 p.p.	74,4%	72,6%	-1,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	50,9%	40,7%	-10,2 p.p.	38,6%	44,5%	5,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-416,8%	-234,5%	182,3 p.p.	-200,2%	-79,4%	120,8 p.p.
Margem FFO Ajustado	-414,6%	-232,5%	182,1 p.p.	-197,7%	-77,2%	120,5 p.p.
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	443,11	496,28	12,0%	1.217,86	1.511,85	24,1%
NOI por m <sup>2</sup>	297,59	290,11	-2,5%	779,99	926,78	18,8%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	196,30	170,24	-13,3%	404,54	567,56	40,3%
Resultado Líquido ajustado m <sup>2</sup>	(1.608,24)	(981,03)	-39,0%	(2.099,07)	(1.014,02)	-51,7%
FFO ajustado por m <sup>2</sup>	(1.599,55)	(972,56)	-39,2%	(2.073,30)	(985,78)	-52,5%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	93.493	85.851	-8,2%	85.809	88.536	3,2%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	93.493	85.851	-8,2%	93.493	85.851	-8,2%

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka  
Diretor de RI

[www.generalshopping.com.br](http://www.generalshopping.com.br)

Rodrigo Lepski Lopes  
Gerente de RI

[dri@generalshopping.com.br](mailto:dri@generalshopping.com.br)

**GSHP**  
B3 LISTED

## **COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO**

---

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o terceiro trimestre de 2022 (3T22), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Primeiramente destacamos o aumento da Receita Bruta no 3T22 em 2,8% para R\$ 42,6 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 4,4% e crescimento nas Receitas de Serviços em 1,8% quando comparados ao 3T21. A ABL Própria (Área Bruta Locável) diminuiu 8,2% no final deste período quando comparada ao mesmo período de 2021 com a alienação de 49,0% da participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 14,9% no 3T22 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e as Vendas SAS (Same Area Sales) apresentaram crescimento de 13,3% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 93,7% no 3T22 contra 93,4% quando comparada com o 3T21.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 32,4% em relação ao 3T21, atingindo R\$ 11,4 milhões, impactado principalmente pelo aumento dos custos de ocupação. O NOI atingiu R\$ 24,9 milhões no 3T22 com margem de 69,3%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um acréscimo de 1,0% no 3T22, comparando ao 3T21, impactado principalmente pelo aumento das despesas de publicidade e propaganda e despesas de comercialização em contraponto a redução em outras despesas. O EBITDA Ajustado no 3T22 atingiu R\$ 14,6 milhões com margem EBITDA Ajustado de 40,7%.

No 3T22, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 169,0 milhões no 3T21 para negativos R\$ 95,5 milhões no 3T22.

A Administração continua monitorando ativamente os impactos da pandemia do Covid-19 em suas condições financeiras, de liquidez, de operações, de fornecedores, de setor e de força de trabalho.

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

**Marcio Snioka,**

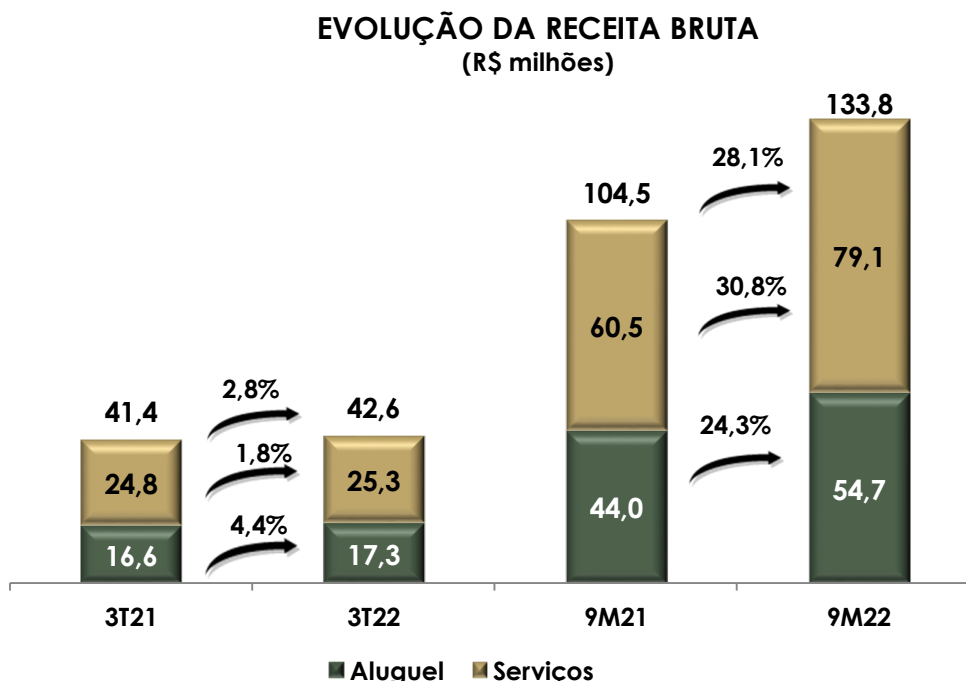
**Diretor de Relações com Investidores**

## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 42,6 milhões, representando um acréscimo de 2,8% em relação ao 3T21. No 9M22, esta receita atingiu R\$ 133,8 milhões, acréscimo de 28,1% em comparado com o 9M21.

A receita bruta de aluguéis no 3T22 totalizou R\$ 17,3 milhões, representando 40,7% da receita bruta total e um acréscimo de 4,4% em relação ao 3T21. No 9M22 esta receita foi de R\$ 54,7 milhões, acréscimo de 24,3% em comparação com o 9M21. Este acréscimo ocorreu principalmente em função do aumento de nossa ABL própria, em virtude das aquisições de participações ocorridas em 01 de julho de 2021 (conforme notas e contexto operacional), bem como de crescimento real e reajustes anuais dos aluguéis, parcialmente compensados pela alienação de 49,0% de participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

A receita bruta de serviços no 3T22 totalizou R\$ 25,3 milhões, representando um acréscimo de 1,8% em relação ao 3T21 e R\$ 79,1 milhões no 9M22, 30,8% de acréscimo em comparação com o 9M21. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 17,3 milhões no 3T22, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
Aluguel Mínimo	13,4	14,0	4,2%	36,5	43,2	18,4%
Aluguel Percentual de Vendas	1,3	1,2	-2,0%	2,4	3,5	46,5%
Luvas	0,4	0,3	-26,1%	1,1	1,2	2,2%
Merchandising	1,2	1,6	27,3%	3,2	4,9	55,0%
Linearização da Receita	0,3	0,2	-14,9%	0,8	1,9	141,5%
<b>Total</b>	<b>16,6</b>	<b>17,3</b>	<b>4,4%</b>	<b>44,0</b>	<b>54,7</b>	<b>24,3%</b>

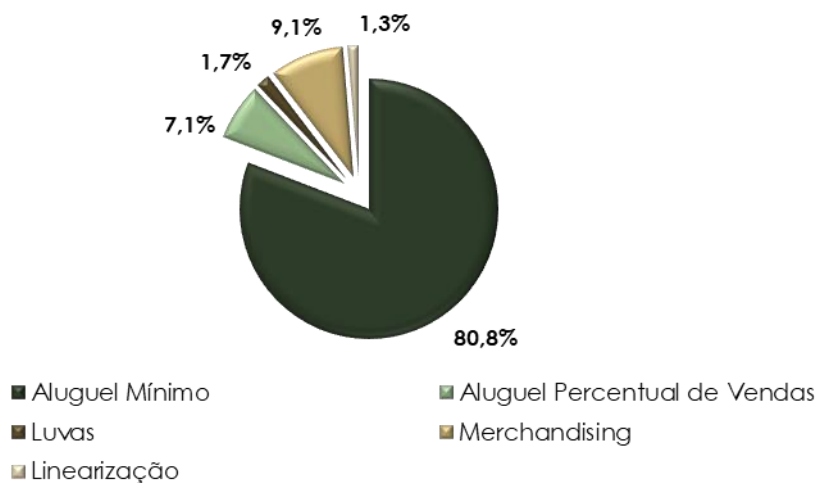
As receitas de aluguel mínimo no 3T22 aumentaram em R\$ 0,6 milhão, ou 4,2% em relação ao 3T21. Comparando 9M22 com o 9M21, observamos acréscimo de R\$ 6,7 milhões, ou 18,4%, devido principalmente crescimento real e reajuste anual de alugueis, mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,1 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 9M22 em relação ao 9M21, o acréscimo foi de 46,5%.

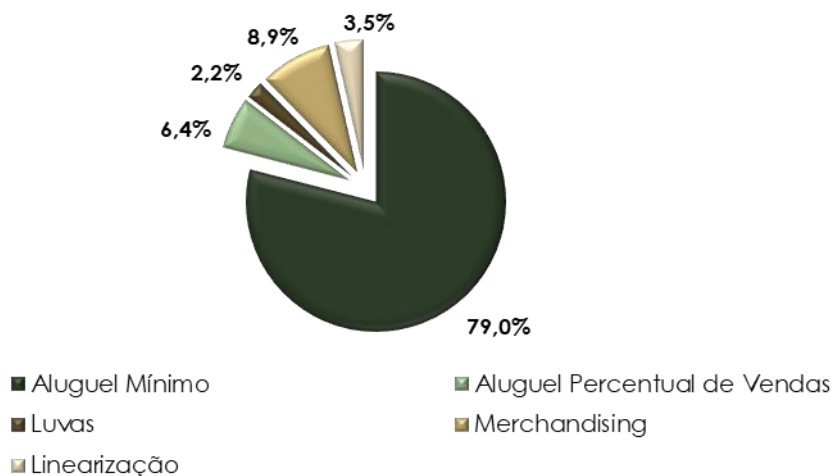
Os alugueis temporários (*Merchandising*) no 3T22 totalizaram R\$ 1,6 milhão, acréscimo de 27,3% em comparação com o 3T21, e R\$ 4,9 milhões no 9M22, acréscimo de 55,0% em comparação com o 9M21.

As receitas de aluguel mínimo representaram 80,8% da receita total de alugueis no 3T22, enquanto no 3T21 representavam 80,9%. No 9M22 corresponderam a 79,0%, comparado com 83,0% no 9M21.

**Receita de Aluguéis - 3T22**



### Receita de Aluguéis - 9M22



### RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T22 as receitas de serviços totalizaram R\$ 25,3 milhões, representando um acréscimo de 1,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M22 estas receitas foram de R\$ 79,1 milhões, acréscimo de 30,8% em comparação com o 9M21.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
Estacionamento	10,7	13,8	28,5%	25,9	37,0	42,7%
Energia	8,1	4,9	-39,6%	17,8	22,3	25,4%
Água	1,7	2,0	13,3%	4,8	5,8	22,1%
Administração	4,3	4,6	7,7%	12,0	14,0	16,5%
<b>Total</b>	<b>24,8</b>	<b>25,3</b>	<b>1,8%</b>	<b>60,5</b>	<b>79,1</b>	<b>30,8%</b>

As receitas de estacionamento no 3T22 foram de R\$ 13,8 milhões, um acréscimo de R\$ 3,1 milhões em relação ao 3T21. No 9M22, a receita foi R\$ 37,0 milhões, acréscimo de 42,7% comparado com o 9M21. Este resultado foi decorrente da retomada no fluxo de veículos em nossos shoppings.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,9 milhões no 3T22, decréscimo de R\$ 3,2 milhões. No 9M22 tivemos R\$ 22,3 milhões, acréscimo de 25,4% em comparação com o 9M21. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, bem como o aumento no consumo, além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,0 milhões no 3T22, R\$ 0,3 milhão maior que no 3T21. No 9M22 esta receita foi de R\$ 5,8 milhões, acréscimo de 22,1% em comparação com o 9M21.

## **DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)**

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,7 milhões no 3T22, correspondendo a 15,7% da mesma, enquanto que no 3T21 representaram 12,9%. No 9M22, tivemos R\$ 20,8 milhões, 15,6% da receita bruta, enquanto que no 9M21 o percentual foi de 13,9%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,5 milhões no 3T22, representando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T21. No 9M22 o montante foi de R\$ 11,1 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões comparado com o 9M21.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 3,2 milhões, um acréscimo de R\$ 1,2 milhão comparado com o 3T21. No 9M22 registramos R\$ 9,7 milhões, um acréscimo de R\$ 3,7 milhões em comparação com o 9M21.

## **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou R\$ 35,9 milhões no 3T22, um decréscimo de 0,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M22, tivemos R\$ 113,0 milhões, 25,6% maior que no 9M21.

## **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 3T22 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 32,4%, ficando em R\$ 11,4 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 32,2 milhões, 33,5% de acréscimo na comparação do 9M22 com o 9M21.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>3T21</b>	<b>3T22</b>	<b>Var.</b>	<b>9M21</b>	<b>9M22</b>	<b>Var.</b>
Pessoal	0,9	0,9	6,2%	2,7	3,0	11,2%
Depreciação	0,3	0,4	9,9%	1,0	1,2	17,5%
Ocupação	4,3	6,6	54,5%	11,8	17,9	51,4%
Serviços de Terceiros	3,1	3,5	11,9%	8,6	10,1	17,7%
<b>Total</b>	<b>8,6</b>	<b>11,4</b>	<b>32,4%</b>	<b>24,1</b>	<b>32,2</b>	<b>33,5%</b>

### **Custo de Pessoal**

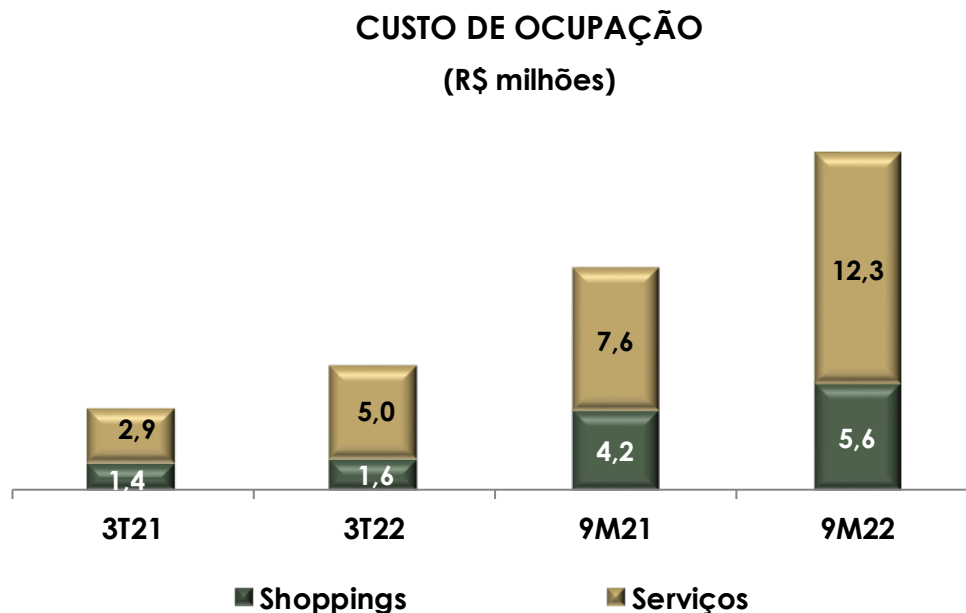
O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, mesmo patamar do 3T21. No 9M22 o custo de pessoal foi de R\$ 3,0 milhões, acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 9M21.

### **Custo de Depreciação**

No 3T22, o custo de depreciação foi de R\$ 0,4 milhão, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T21, e no 9M22 tivemos R\$ 1,2 milhão, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 9M21.

### Custo de Ocupação

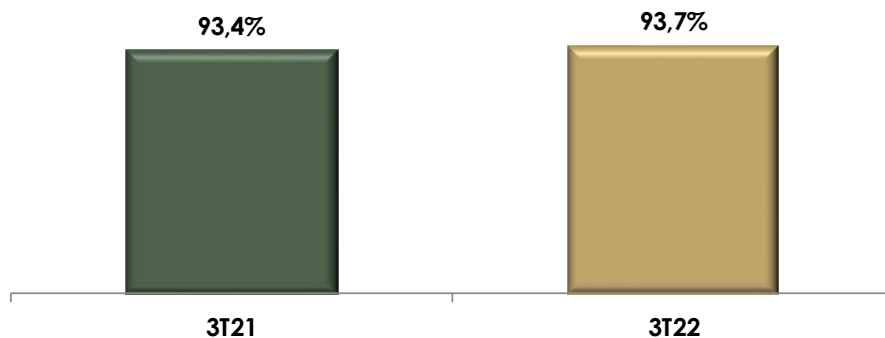
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,6 milhões, acréscimo de 54,5% em comparação com o 3T21. No 9M22 este montante foi de R\$ 17,9 milhões, um acréscimo de R\$ 6,1 milhões ou 51,4%, comparado com o 9M21.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,6 milhão no 3T22, R\$ 0,2 milhão maior que no 3T21. No 9M22, esse custo de ocupação foi de R\$ 5,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão comparado com o 9M21.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 5,0 milhões no 3T22, um acréscimo de R\$ 2,1 milhões comparado com o 3T21. No 9M22, tivemos R\$ 12,3 milhões, um acréscimo de R\$ 5,7 milhões em relação o 9M21.

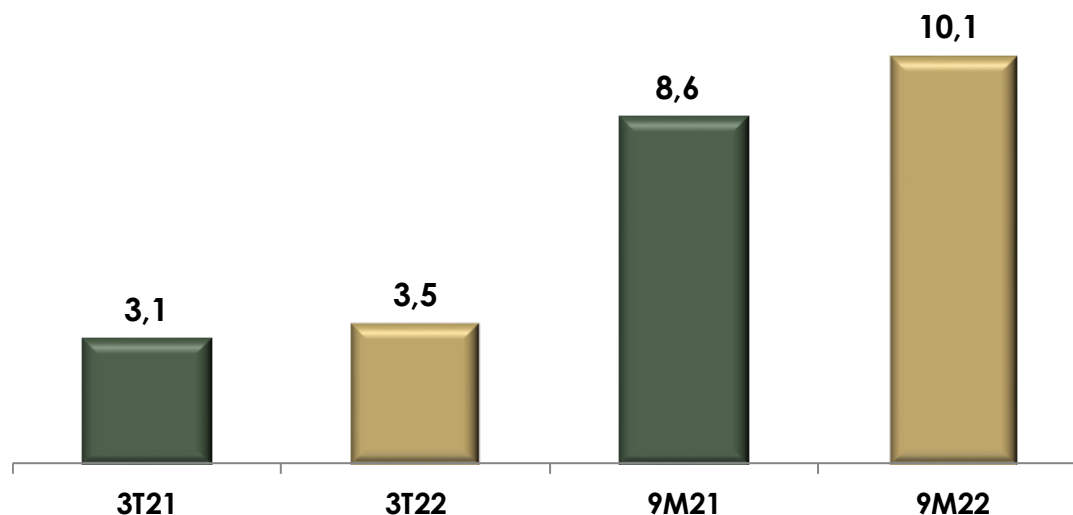
### EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



## Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T22, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,5 milhões, R\$ 0,4 milhão maior que no 3T21. No 9M22 tivemos R\$ 10,1 milhões, um acréscimo de R\$ 1,5 milhão em relação o 9M21.

### CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



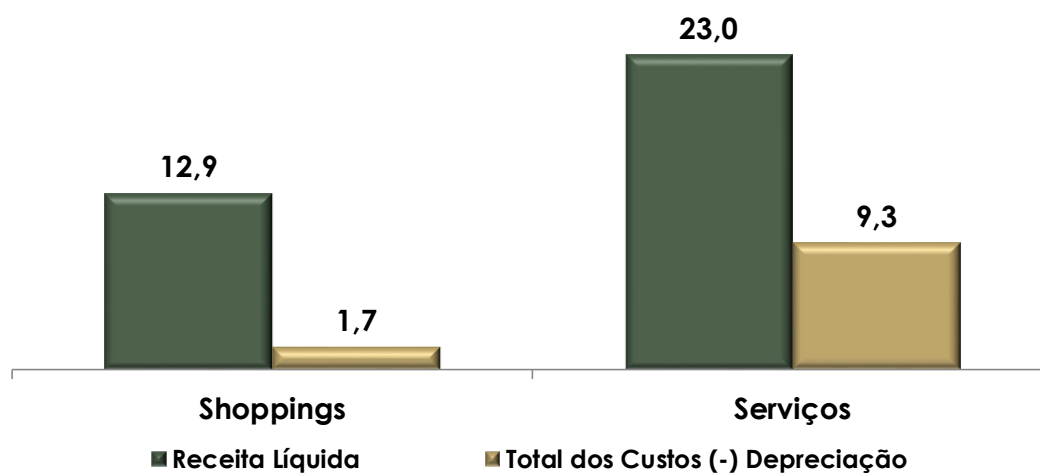
## LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T22 foi de R\$ 24,5 milhões, margem de 68,2% e decréscimo de 10,8%, comparado aos R\$ 27,4 milhões no 3T21. No 9M22 tivemos R\$ 80,8 milhões, com margem de 71,5% e acréscimo de 22,7% em comparação com o 9M21.

No 3T22 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 24,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,7 milhões.

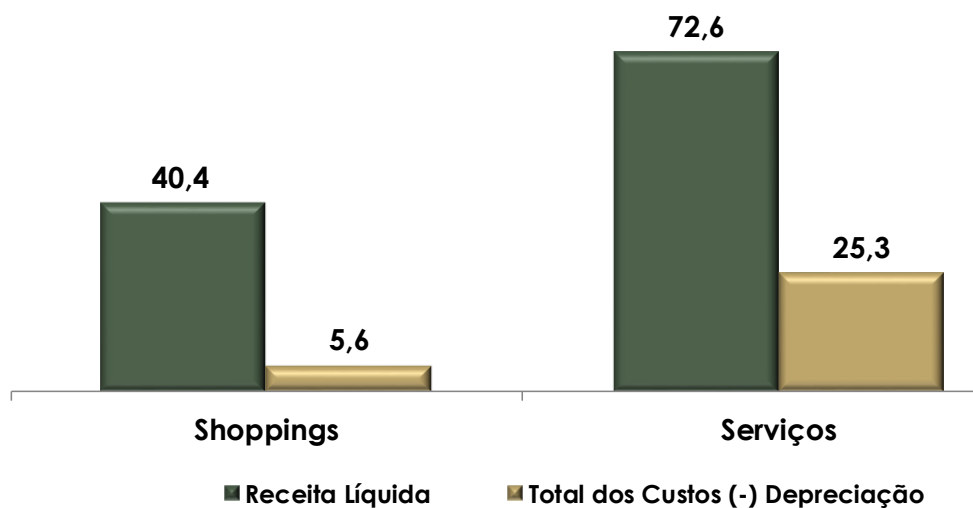


## NOI - 3T22 (R\$ milhões)



Já no 9M22 tivemos R\$ 82,1 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 34,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 47,3 milhões.

## NOI - 9M22 (R\$ milhões)



### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T22 totalizaram R\$ 11,3 milhões, representando um acréscimo de 1,0%, comparado com 3T21. No 9M22 este valor foi de R\$ 37,9 milhões, 5,4% maior que no 9M21.

#### Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,1)	(0,4)	230,7%	(0,2)	(1,1)	342,2%
PCLD	0,1	0,1	68,0%	(3,7)	-	-
Despesas com Pessoal	(3,7)	(4,1)	13,1%	(10,9)	(12,1)	11,1%
Serviços de Terceiros	(3,1)	(3,5)	13,4%	(9,0)	(9,7)	8,2%
Despesas de Comercialização	(0,3)	(0,6)	120,3%	(1,8)	(2,2)	21,0%
Não Recorrentes	(1,0)	(1,0)	17,9%	(1,5)	(5,3)	317,6%
Outras Despesas	(3,1)	(1,8)	-45,3%	(8,8)	(7,5)	-17,7%
<b>Total</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(11,3)</b>	<b>1,0%</b>	<b>(35,9)</b>	<b>(37,9)</b>	<b>5,4%</b>

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,1 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) de publicidade e propaganda, (ii) das despesas com pessoal, (iii) da comercialização, (iv) das não recorrentes, (v) das despesas com serviços de terceiros e (vi) da PCLD, parcialmente compensado pelo decréscimo (vii) das outras despesas.

#### OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T22 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,3 milhão negativo, enquanto no 3T21 tivemos R\$ 0,3 milhão. No 9M22 este valor foi de R\$ 1,8 milhão negativo e no 9M21 tivemos R\$ 2,2 milhões.

#### Outras Receitas e Despesas Operacionais

R\$ milhões	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	-	-	1,1	-	-
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(0,1)	-	-	(0,1)	-	-
Outras Recuperações	0,4	(0,3)	-	1,2	(1,8)	-
<b>Total</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>2,2</b>	<b>(1,8)</b>	<b>-</b>

#### RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T22 foi de R\$ 95,5 milhões negativo, e no 3T21 o resultado ficou R\$ 169,0 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M22 registramos R\$ 129,5 milhões negativo, comparado com R\$ 205,4 milhões negativo no 9M21.

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

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>3T21</b>	<b>3T22</b>	<b>Var.</b>	<b>9M21</b>	<b>9M22</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>61,7</b>	<b>42,2</b>	<b>-31,7%</b>	<b>368,6</b>	<b>489,9</b>	<b>32,9%</b>
Juros de aplicações financeiras	6,0	5,4	-9,5%	7,3	14,0	93,0%
Varição cambial ativa	0,3	20,5	-	238,4	373,2	56,6%
Ganho na operação com derivativos	52,1	11,6	-77,7%	99,1	86,6	-12,6%
Outros	3,3	4,7	39,8%	23,8	16,1	-32,2%
<b>Despesas</b>	<b>(230,7)</b>	<b>(137,7)</b>	<b>-40,3%</b>	<b>(574,0)</b>	<b>(619,4)</b>	<b>7,9%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,4)	(5,7)	4,6%	(13,9)	(15,8)	13,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(37,8)	(31,5)	-16,6%	(114,9)	(103,0)	-10,3%
Perda em operação com derivativos	(5,5)	(12,5)	125,6%	(79,9)	(138,7)	73,6%
Varição cambial passiva	(151,8)	(79,1)	-	(321,3)	(316,8)	-1,4%
Multa sobre impostos em atraso	(4,5)	(6,8)	52,6%	(11,7)	(25,2)	115,3%
Outros	(25,7)	(2,1)	-91,9%	(32,3)	(19,9)	-38,3%
<b>Total</b>	<b>(169,0)</b>	<b>(95,5)</b>	<b>-43,5%</b>	<b>(205,4)</b>	<b>(129,5)</b>	<b>-37,0%</b>

## **INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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

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

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38 e, portanto, não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

### **RISCO CAMBIAL**

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

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

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza contratos futuros da B3 e operações a termo non-deliverable forward (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de setembro de 2022, a posição de hedge da Companhia era:

### Tipos de Instrumento de Hedge

Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,4500
Nocional em US\$ mil	101.750
Valor Justo em R\$ mil	(4.667)

### Total de Instrumento de Hedge

	TOTAL
Nocional em US\$ mil	101.750
Valor Justo em R\$ mil	(4.667)

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

### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T22 foi de R\$ 3,0 milhões negativo e no 3T21 foi de R\$ 0,7 milhões. No 9M22 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 10,3 milhões negativo, um acréscimo de R\$ 3,0 milhões em comparação com o 9M21.

### RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T22 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 84,2 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 150,4 milhões negativo no 3T21. No 9M22 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 89,8 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 180,1 milhões negativo no 9M21.

#### Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

R\$ milhões	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(151,7)</b>	<b>(85,5)</b>	<b>-43,6%</b>	<b>(180,6)</b>	<b>(98,7)</b>	<b>-45,4%</b>
(+) Não recorrentes	1,0	1,0	0,2%	0,4	6,6	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,3	0,3	-20,4%	0,1	2,3	44,8%
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(150,4)</b>	<b>(84,2)</b>	<b>-44,0%</b>	<b>(180,1)</b>	<b>(89,8)</b>	<b>-50,2%</b>
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-416,8%	-234,5%	182,3 p.p.	-200,2%	-79,4%	120,8 p.p.

### EBITDA AJUSTADO

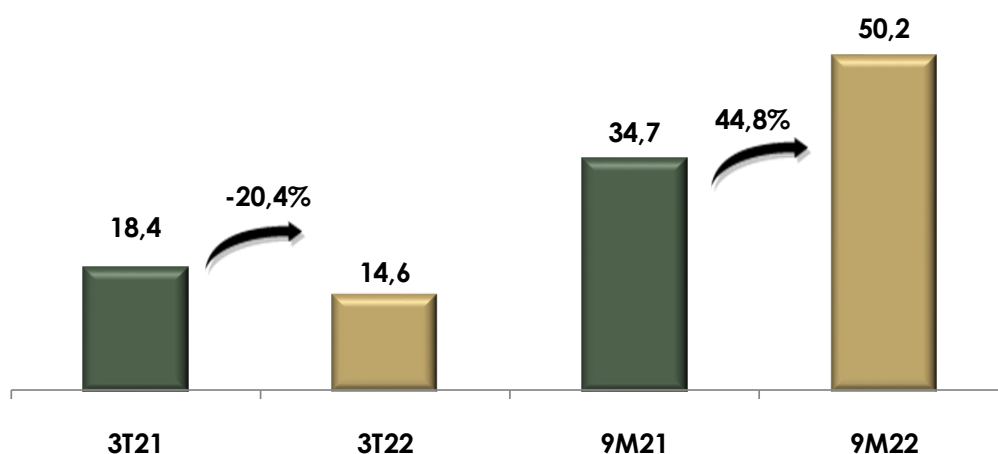
O EBITDA Ajustado no 3T22 foi de R\$ 14,6 milhões, margem de 40,7% e decréscimo de 20,4% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 9M22 este valor foi de R\$ 50,2 milhões, margem de 44,5% e acréscimo de 44,8% em comparação com o 9M21.

#### Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>(151,7)</b>	<b>(85,5)</b>	<b>-43,6%</b>	<b>(180,6)</b>	<b>(98,7)</b>	<b>-45,4%</b>
(+) IRPJ / CSLL	(0,7)	2,9	-497,6%	7,3	10,3	40,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	169,0	95,5	-43,5%	205,4	129,5	-37,0%
(+) Depreciação e Amortização	0,8	0,7	-10,5%	2,2	2,5	13,1%
<b>EBITDA*</b>	<b>17,4</b>	<b>13,6</b>	<b>-21,5%</b>	<b>34,3</b>	<b>43,6</b>	<b>26,9%</b>
(+) Não Recorrentes	1,0	1,0	0,2%	0,4	6,6	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>18,4</b>	<b>14,6</b>	<b>-20,4%</b>	<b>34,7</b>	<b>50,2</b>	<b>44,8%</b>
Margem EBITDA Ajustado	50,9%	40,7%	-10,2 p.p.	38,6%	44,5%	5,9 p.p.

\* Instrução CVM 527

## EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

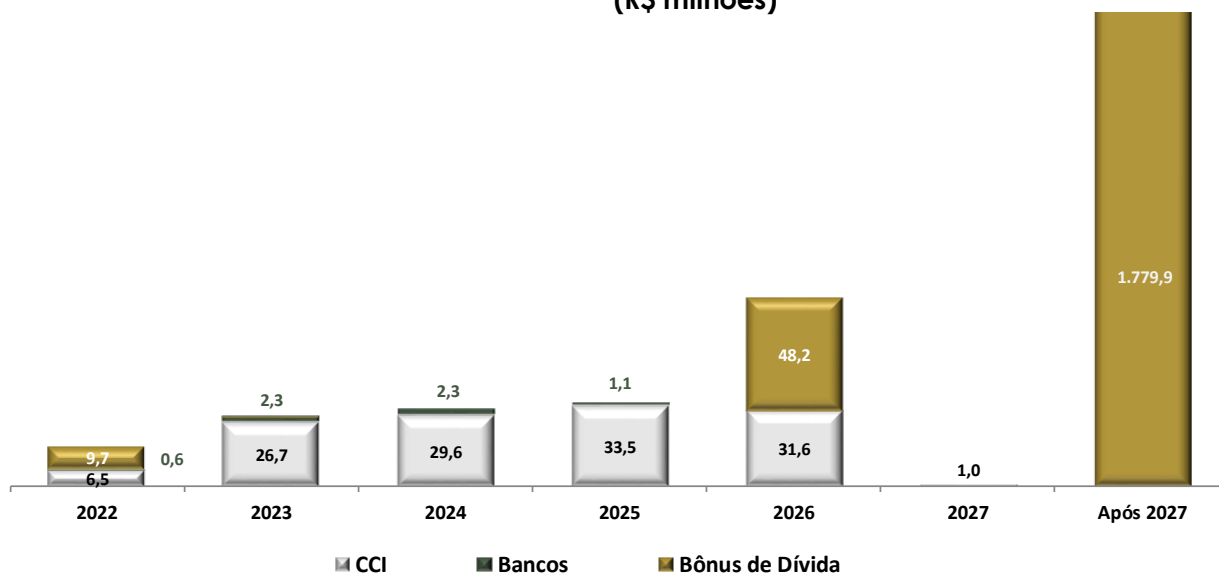


## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2022 totalizou R\$ 1.973,7 milhões. Em 30 de junho de 2022 este endividamento era de R\$ 1.905,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2022 de R\$ 160,7 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.813,0 milhões. No 2T22 o endividamento líquido foi de R\$ 1.710,1 milhões.

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/22	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Após 2027
	BNB	jun-25	-	3,5%	6,3	0,6	2,3	2,3	1,1	-	-	-
	CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,0%	42,8	2,1	8,5	9,3	10,4	11,5	1,0	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,7%	86,1	4,4	18,2	20,3	23,1	20,1	-	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,9	-	0,7	-	-	48,2	-	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	537,3	9,7	-	-	-	-	-	527,6
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.252,3	-	-	-	-	-	-	1.252,3
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>					<b>1.973,7</b>	<b>16,8</b>	<b>29,7</b>	<b>31,9</b>	<b>34,6</b>	<b>79,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1.779,9</b>

\*Pépetuo com possibilidade de call

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

## 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.

A partir do terceiro trimestre de 2021, encerraram as medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotados pelas autoridades governamentais.

Na comparação entre o período de nove meses encerado em setembro de 2022 e o mesmo período de 2021, a Companhia registrou aumento de 24,3% nas receitas com serviços e 30,8% nos alugueis.

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

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T21	3T22	Var.	9M21	9M22	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>41.428</b>	<b>42.606</b>	<b>2,8%</b>	<b>104.503</b>	<b>133.854</b>	<b>28,1%</b>
De Aluguéis	16.603	17.341	4,4%	44.003	54.715	24,3%
De Serviços	24.825	25.265	1,8%	60.500	79.139	30,8%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(5.356)</b>	<b>(6.692)</b>	<b>24,9%</b>	<b>(14.512)</b>	<b>(20.843)</b>	<b>43,6%</b>
Pis / Cofins	(2.504)	(2.527)	0,9%	(6.333)	(8.190)	29,3%
ISS	(850)	(990)	16,5%	(2.181)	(2.906)	33,2%
Descontos	(2.002)	(3.175)	58,6%	(5.998)	(9.747)	62,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.072</b>	<b>35.914</b>	<b>-0,4%</b>	<b>89.991</b>	<b>113.011</b>	<b>25,6%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(8.623)</b>	<b>(11.419)</b>	<b>32,4%</b>	<b>(24.106)</b>	<b>(32.185)</b>	<b>33,5%</b>
Pessoal	(874)	(928)	6,2%	(2.668)	(2.968)	11,2%
Depreciação	(374)	(411)	9,9%	(1.045)	(1.228)	17,5%
Ocupação	(4.285)	(6.621)	54,5%	(11.821)	(17.897)	51,4%
Serviços de Terceiros	(3.090)	(3.459)	11,9%	(8.572)	(10.092)	17,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>27.449</b>	<b>24.495</b>	<b>-10,8%</b>	<b>65.885</b>	<b>80.826</b>	<b>22,7%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(10.877)</b>	<b>(11.578)</b>	<b>6,4%</b>	<b>(33.739)</b>	<b>(39.711)</b>	<b>17,7%</b>
Gerais e Administrativas	(11.193)	(11.301)	1,0%	(35.932)	(37.867)	5,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	316	(277)	-	2.193	(1.844)	-
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>16.572</b>	<b>12.917</b>	<b>-22,1%</b>	<b>32.146</b>	<b>41.115</b>	<b>27,9%</b>
Resultado Financeiro	(168.975)	(95.474)	-43,5%	(205.407)	(129.494)	-37,0%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>(152.403)</b>	<b>(82.557)</b>	<b>-45,8%</b>	<b>(173.261)</b>	<b>(88.379)</b>	<b>-49,0%</b>
IR/CS	746	(2.966)	-497,6%	(7.334)	(10.289)	40,3%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(151.657)</b>	<b>(85.523)</b>	<b>-43,6%</b>	<b>(180.595)</b>	<b>(98.668)</b>	<b>-45,4%</b>

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	160.308	269.294
Contas a receber	32.329	38.787
Tributos a recuperar	13.843	12.323
Propriedades para investimento	10.572	-
Outras contas a receber	33.543	38.037
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>250.595</b>	<b>358.441</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	428	1.849
Contas a receber	794	1.370
Tributos a recuperar	26	27
Empréstimos a receber com terceiros	5.076	5.906
Partes relacionadas	73.684	68.167
Depósitos e cauções	9.240	8.698
Outras contas a receber	27.972	30.029
Propriedades para investimento	1.114.791	1.209.295
Imobilizado	26.503	26.372
Intangível	19.058	15.935
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.277.572</b>	<b>1.367.648</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.528.167</b>	<b>1.726.089</b>

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	4.063	8.756
Empréstimos e financiamentos	12.647	13.373
Salários e encargos sociais	3.086	2.057
Impostos, taxas e contribuições	142.432	172.920
Impostos parcelados	29.545	28.342
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	26.262	24.033
Partes relacionadas	41.926	41.148
Receitas de cessões a apropriar	5.957	6.041
Contas a pagar na compra de terrenos	3.015	4.949
Outras contas a pagar	3.171	2.894
<b>Total do circulante</b>	<b>272.104</b>	<b>304.513</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.832.128	1.926.297
Receitas de cessões a apropriar	9.975	14.819
Impostos parcelados	109.956	53.002
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.650	23.343
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	4.588	4.245
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	102.689	120.921
Contas a pagar na compra de terrenos	1.464	3.600
Outras contas a pagar	322	390
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.079.772</b>	<b>2.146.617</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-823.709</b>	<b>-725.041</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.528.167</b>	<b>1.726.089</b>



<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
<b>R\$ mil</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do Período</b>	<b>(98.668)</b>	<b>(180.595)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	2.501	2.213
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.125)	3.681
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	343	1.272
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.693)	65
Imposto de renda e contribuição social	12.016	7.269
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	118.491	126.788
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	8.540	1.489
Variação cambial	(57.690)	80.526
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	9.159	6.477
Tributos a recuperar	(1.519)	42.494
Outras contas a receber	6.551	16.763
Depósitos e cauções	(542)	(1.989)
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(4.693)	(13.159)
Impostos, taxas e contribuições	(42.504)	(10.730)
Salários e encargos sociais	1.029	1.068
Receitas de cessões a apropriar	(4.928)	(2.841)
Contas a pagar na compra de imóveis	(4.070)	10.470
Outras contas a pagar	209	(19.502)
Inclusão de controladas no consolidado - liquidação das debêntures	-	43.561
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(62.593)</b>	<b>115.320</b>
Pagamento de juros	(54.623)	(62.698)
<b>Caixa líquido nas atividades operacionais</b>	<b>(117.216)</b>	<b>52.622</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	152.931	2.687
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	1.421	(24)
Liquidação das debêntures	-	46.849
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(74.754)	(71.542)
Caixa e equivalentes de caixa de investimentos obtidos	-	203.025
<b>Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>79.598</b>	<b>180.995</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(118.442)	(28.835)
Novos parcelamentos de tributos	60.099	1.208
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(9.116)	(12.591)
Partes relacionadas	(4.739)	7.812
Empréstimos com terceiros	830	(3.269)
<b>Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento</b>	<b>(71.368)</b>	<b>(35.675)</b>
<b>Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(108.986)</b>	<b>197.942</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	269.294	113.487
No final do exercício	160.308	311.429

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

## GLOSSÁRIO

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>CPC 28</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
<b>CPC 38</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>FII GSOB</b>	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Lojas Âncoras</b>	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Receita Bruta por m<sup>2</sup></b>	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Resultado Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.