



1T21

São Paulo, 13 de maio de 2021 – 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 1T21. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no primeiro trimestre de 2021 - 1T21 - atingiu R\$ 31,5 milhões, com decréscimo de 1,9% em comparação à receita de R\$ 32,2 milhões no primeiro trimestre de 2020 - 1T20.
- O NOI Consolidado no 1T21 registrou R\$ 20,0 milhões, com margem de 72,9% e acréscimo de 0,7% em relação aos R\$ 19,8 milhões alcançados no 1T20.
- O Lucro Bruto no 1T21 foi de R\$ 19,6 milhões, com margem de 71,7% e acréscimo de 0,6% em comparação aos R\$ 19,5 milhões no 1T20.
- O EBITDA Ajustado no 1T21 atingiu R\$ 7,6 milhões, com margem de 27,8% e decréscimo de 22,3% em relação aos R\$ 9,8 milhões no 1T20.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados			
R\$ mil	1T20	1T21	Var.
Receita Bruta Total	32.152	31.538	-1,9%
Aluguel (Shoppings)	11.958	13.141	9,9%
Serviços	20.194	18.397	-8,9%
NOI Consolidado	19.828	19.961	0,7%
EBITDA Ajustado	9.812	7.620	-22,3%
Resultado Líquido Ajustado	(309.820)	(160.107)	-48,3%
FFO Ajustado	(309.233)	(159.435)	-48,4%
Margem NOI	70,0%	72,9%	2,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	34,6%	27,8%	-6,8 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-1093,0%	-584,7%	-
Margem FFO Ajustado	-1091,0%	-582,2%	-
Receita Bruta por m ²	478,36	387,80	-18,9%
NOI por m ²	295,00	245,45	-16,8%
EBITDA Ajustado por m ²	145,98	93,70	-35,8%
Resultado Líquido ajustado m ²	(4.609,49)	(1.968,73)	-57,3%
FFO ajustado por m ²	(4.600,75)	(1.960,47)	-57,4%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	67.214	81.325	21,0%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	67.214	81.325	21,0%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

Índice de
Ações com Governança
Corporativa Diferenciada **IGC**

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o primeiro trimestre de 2021 (1T21), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o acréscimo da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 1T21 em comparação ao 1T20, em decorrência da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em novembro de 2020.

A Receita Bruta no 1T21 diminuiu 1,9% para R\$ 31,5 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 9,9% e na retração nas Receitas de Serviços em 8,9% quando comparados ao 1T20.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 0,6%, no 1T21 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e diminuição de Vendas SAS (Same Area Sales) de 28,4% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma evolução no trimestre, atingindo 94,5% no 1T21 contra 94,4% quando comparada com o 1T20.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes diminuíram 12,2% em relação ao 1T20, atingindo R\$ 7,7 milhões, impactado pela diminuição dos custos de ocupação e pessoal. O NOI atingiu R\$ 20,0 milhões no 1T21, aumento de 0,7% em relação ao mesmo trimestre do anterior, com margem de 72,9%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um acréscimo de 15,9% no 1T21, comparando ao 1T20, impactadas principalmente pelo aumento das despesas PCLD e despesas com serviços de terceiros. O EBITDA Ajustado no 1T21 atingiu R\$ 7,6 milhões com margem EBITDA Ajustado de 27,8%.

No 1T21, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 288,1 milhões no 1T20 para negativos R\$ 162,3 milhões no 1T21.

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

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

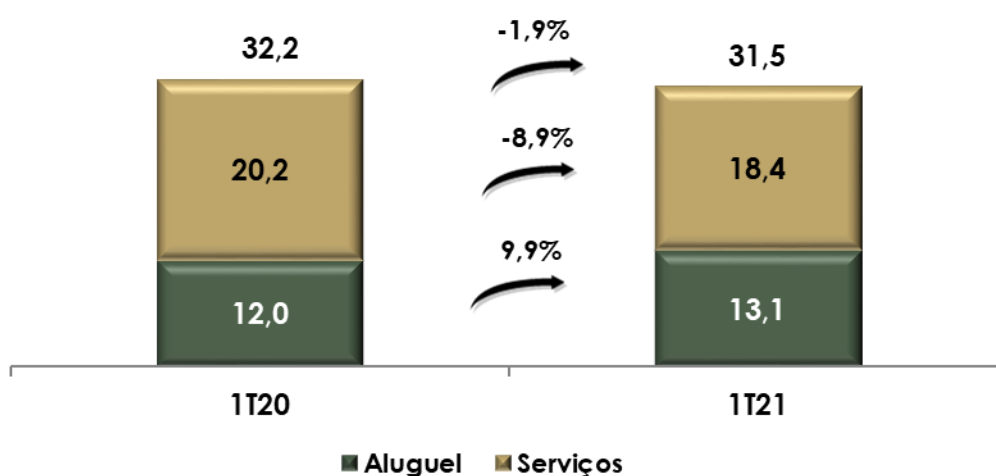
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 31,5 milhões, representando um decréscimo de 1,9% em relação ao 1T20.

A receita bruta de aluguéis no 1T21 totalizou R\$ 13,1 milhões, representando 41,7% da receita bruta total e um acréscimo de 9,9% em relação ao 1T20. Este acréscimo ocorreu principalmente em função da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em 25 de novembro de 2020.

A receita bruta de serviços no 1T21 totalizou R\$ 18,4 milhões, representando um decréscimo de 8,9% em relação ao 1T20. Esse decréscimo ocorreu em consequência das restrições de locomoção e funcionamento dos empreendimentos adotadas pelas autoridades governamentais devido à pandemia da COVID-19, que reduziram o fluxo de veículos e o consumo de serviços fornecidos pela Companhia, parcialmente compensado pela inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 13,1 milhões no 1T21, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis			
R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Aluguel Mínimo	9,3	11,3	21,2%
Aluguel Percentual de Vendas	0,5	0,3	-27,6%
Luvras	0,7	0,2	-68,6%
Merchandising	1,2	1,0	-20,7%
Linearização da Receita	0,3	0,3	18,6%
Total	12,0	13,1	9,9%

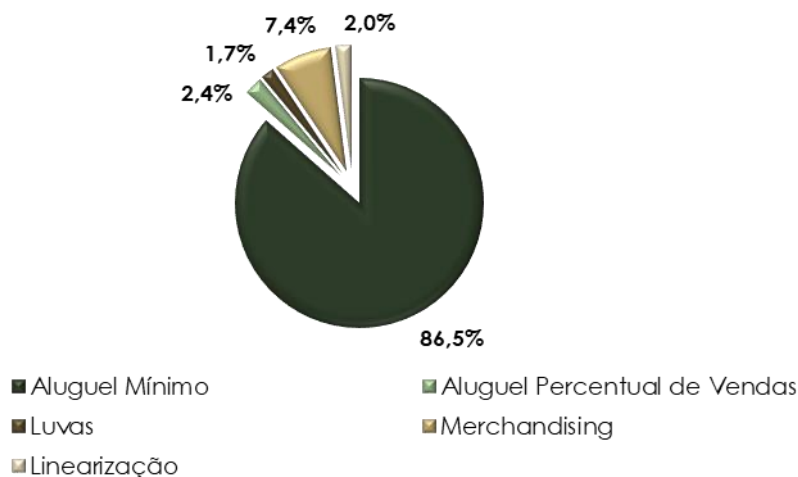
As receitas de aluguel mínimo no 1T21 aumentaram em R\$ 2,0 milhões, ou 21,2% em relação ao 1T20, devido principalmente à inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo, mencionado anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 27,6% na comparação entre os dois trimestres.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 1T21 totalizaram R\$ 1,0 milhão, decréscimo de 20,7% em comparação com o 1T20.

As receitas de aluguel mínimo representaram 86,5% da receita total de aluguéis no 1T21, enquanto no 1T20 representavam 77,7%.

Receita de Aluguéis - 1T21



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T21 as receitas de serviços totalizaram R\$ 18,4 milhões, representando um decréscimo de 8,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Estacionamento	9,9	6,9	-29,8%
Energia	3,6	5,4	49,9%
Água	1,7	1,8	-0,6%
Administração	5,0	4,3	-12,8%
Total	20,2	18,4	-8,9%

As receitas de estacionamento no 1T21 foram de R\$ 6,9 milhões, um decréscimo de R\$ 3,0 milhões ou 29,8% em relação ao 1T20. Este resultado foi decorrente da redução no fluxo de veículos mencionada anteriormente, parcialmente compensada inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,4 milhões no 1T21, acréscimo de R\$ 1,8 milhão, ou 49,9%. Este resultado foi principalmente em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,8 milhão no 1T21, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T20.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,2 milhões no 1T21, correspondendo a 13,2% da mesma, enquanto que no 1T20 representaram 11,8%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 2,6 milhões no 1T21, representando um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 1T20.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,6 milhão, o que representa um acréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 1T20.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 27,4 milhões no 1T21, um decréscimo de 3,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T21 os custos dos alugueis e serviços apresentaram um decréscimo de 12,2%, ficando em R\$ 7,7 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Pessoal	1,0	0,9	-6,4%
Depreciação	0,3	0,3	8,2%
Ocupação	4,8	3,6	-25,1%
Serviços de Terceiros	2,7	2,9	6,3%
Total	8,8	7,7	-12,2%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão menor que no 1T20.

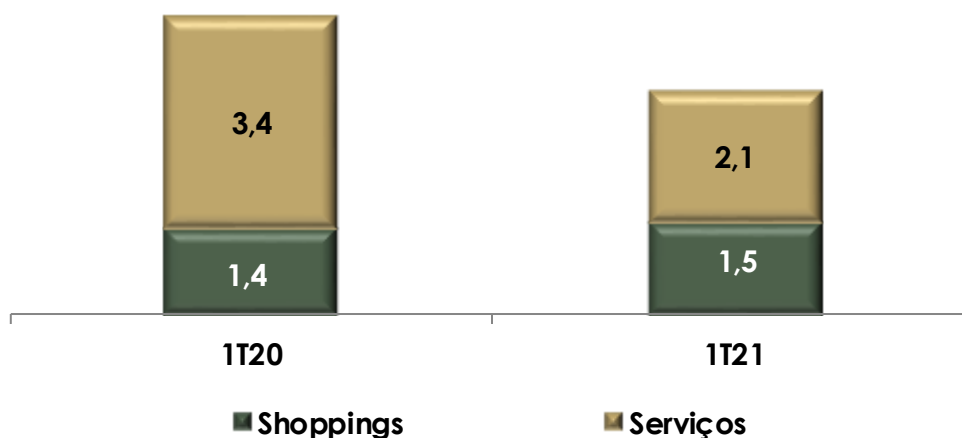
Custo de Depreciação

No 1T21, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, mesmo patamar que no 1T20.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 3,6 milhões, R\$ 1,2 milhão menor que no 1T20.

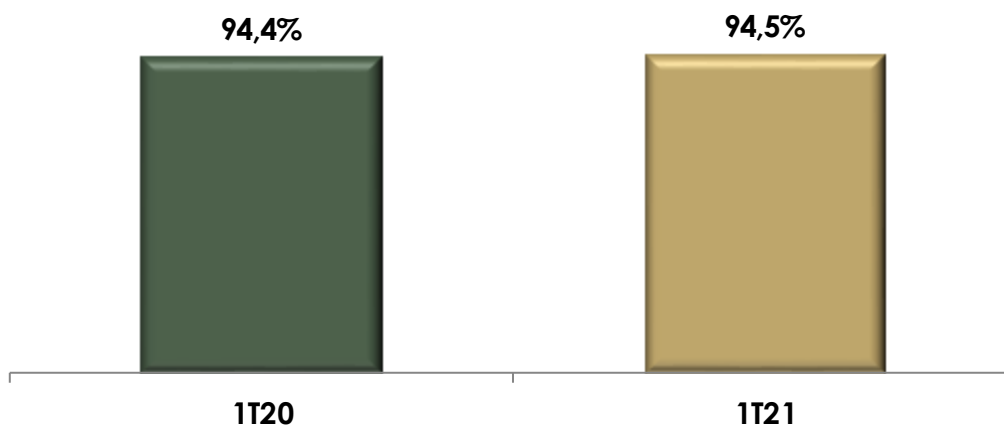
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,5 milhão no 1T21, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T20.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 2,1 milhões no 1T21, um decréscimo de R\$ 1,3 milhão comparado com o 1T20, diretamente impactados pela redução do fluxo de veículos mencionada anteriormente.

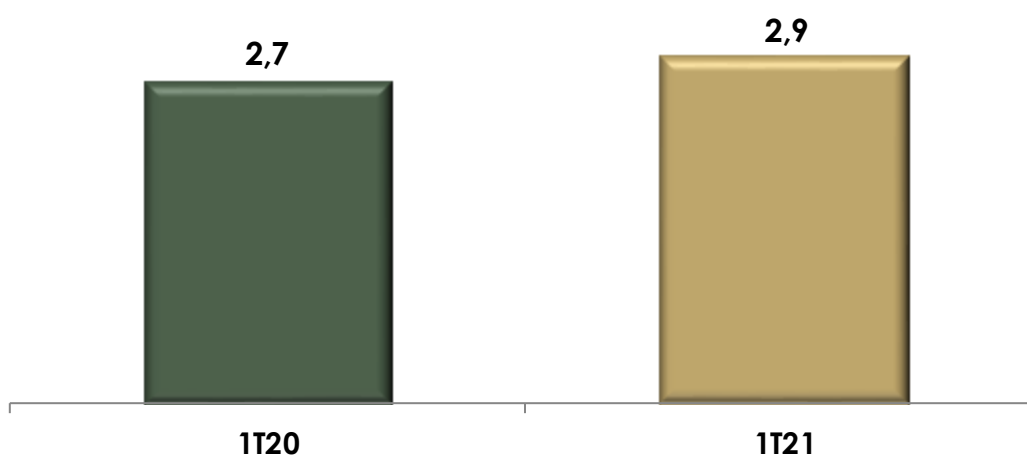
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T21, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,9 milhões, R\$ 0,2 milhão maior que no 1T20.

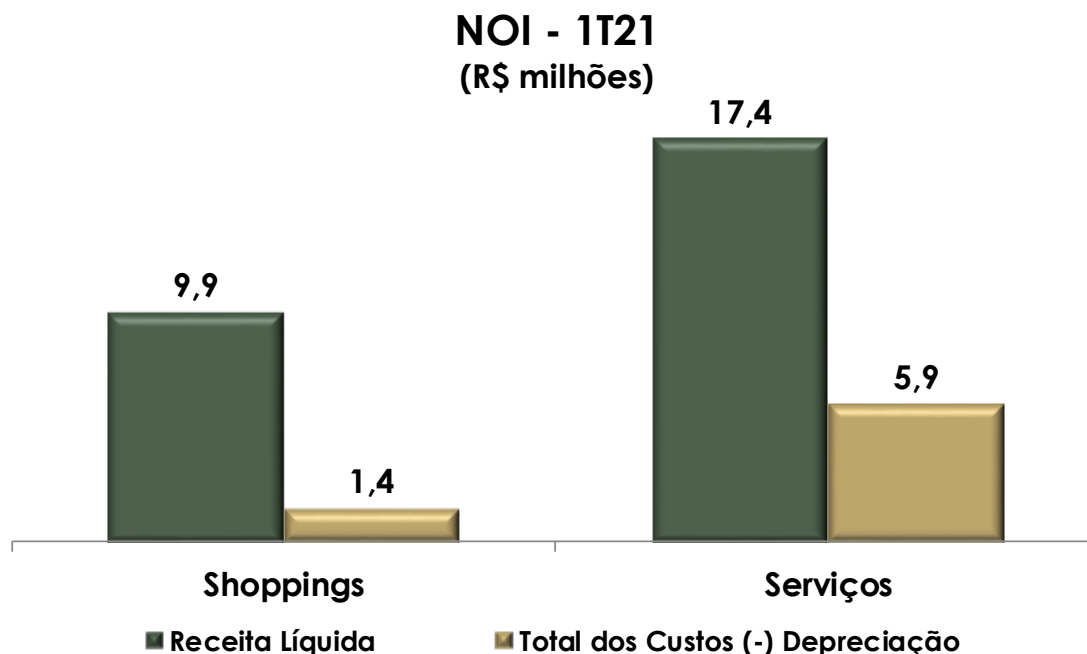
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T21 foi de R\$ 19,6 milhões, margem de 71,7% e acréscimo de 0,6% comparado aos R\$ 19,5 milhões no 1T20.

No 1T21 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 20,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 8,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 11,5 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T21 totalizaram R\$ 13,3 milhões, representando um acréscimo de 15,9%, comparado com 1T20.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,2)	(0,1)	-58,1%
PCLD	(1,3)	(2,8)	117,5%
Despesas com Pessoal	(3,4)	(3,6)	5,4%
Serviços de Terceiros	(2,6)	(3,0)	16,7%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(0,9)	-16,8%
Não Recorrentes	(0,7)	(0,4)	-41,9%
Outras Despesas	(2,3)	(2,5)	11,1%
Total	(11,5)	(13,3)	15,9%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 1,8 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da PCLD, (ii) das despesas com pessoal (iii) das despesas com serviços de terceiros e (iv) das

outras despesas, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) de publicidade e propaganda, (vi) da comercialização e (vii) das não recorrentes.

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 1T21 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 1,3 milhão, enquanto no 1T20 tivemos R\$ 0,5 milhão.

Outras Receitas e Despesas Operacionais			
R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,1	1,1	608,2%
Outras Recuperações	0,4	0,2	-33,4%
Total	0,5	1,3	148,2%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T21 foi de R\$ 162,3 milhões negativo, e no 1T20 o resultado ficou R\$ 288,1 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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

Resultado Financeiro Líquido			
R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Receitas	128,7	58,3	-54,7%
Juros de aplicações financeiras	2,8	0,5	-83,2%
Variação cambial ativa	0,8	0,4	-44,4%
Variação monetária ativa	7,2	-	-
Ganho na operação com derivativos	117,4	47,1	-59,9%
Outros	0,5	10,3	-
Despesas	(416,8)	(220,6)	-
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(4,9)	(4,3)	-11,2%
Bônus de Dívida Perpétuos	(33,7)	(39,9)	18,5%
Variação cambial passiva	(374,8)	(168,8)	-55,0%
Multa sobre impostos em atraso	(1,7)	(3,2)	-
Outros	(1,7)	(4,4)	152,7%
Total	(288,1)	(162,3)	-43,7%

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 31 de março de 2021, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	
	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,6518
Nocional em US\$ mil	100.000
Valor Justo em R\$ mil	955
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	
	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,8075
Nocional em US\$ mil	7.500
Valor Justo em R\$ mil	(830)
Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	107.500
Valor Justo em R\$ mil	125

(*) 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 1T21 foi de R\$ 4,5 milhões negativo e no 1T20 foi de R\$ 31,2 milhões negativo.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T21 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 160,1 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 309,8 milhões negativo no 1T20.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Resultado Líquido	(310,7)	(159,2)	-48,8%
(+) Não recorrentes	0,7	(0,7)	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,2	(0,2)	-
Resultado Líquido Ajustado	(309,8)	(160,1)	-48,3%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-1093,0%	-584,7%	-

EBITDA AJUSTADO

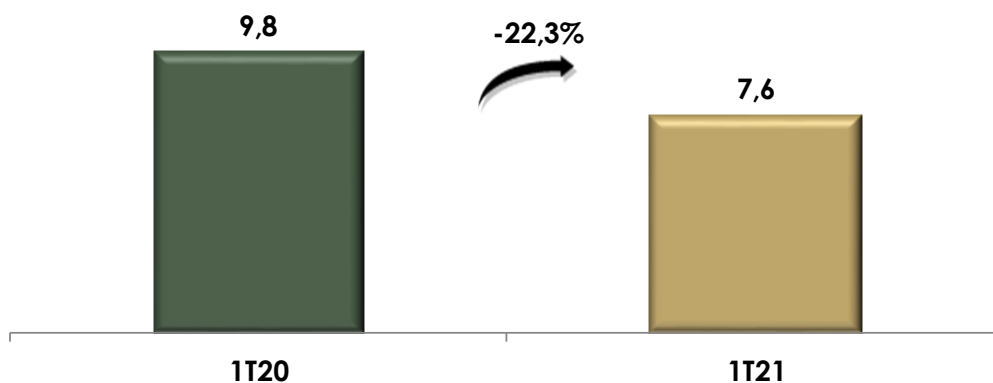
O EBITDA Ajustado no 1T21 foi de R\$ 7,6 milhões, margem de 27,8% e decréscimo de 22,3% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	1T20	1T21	Var.
Resultado líquido	(310,7)	(159,2)	-48,8%
(+) IRPJ / CSLL	31,2	4,5	-85,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	288,1	162,3	-43,7%
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,7	14,5%
EBITDA*	9,1	8,3	-9,2%
(+) Não Recorrentes	0,7	(0,7)	-
EBITDA Ajustado	9,8	7,6	-22,3%
Margem EBITDA Ajustado	34,6%	27,8%	-6.8 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

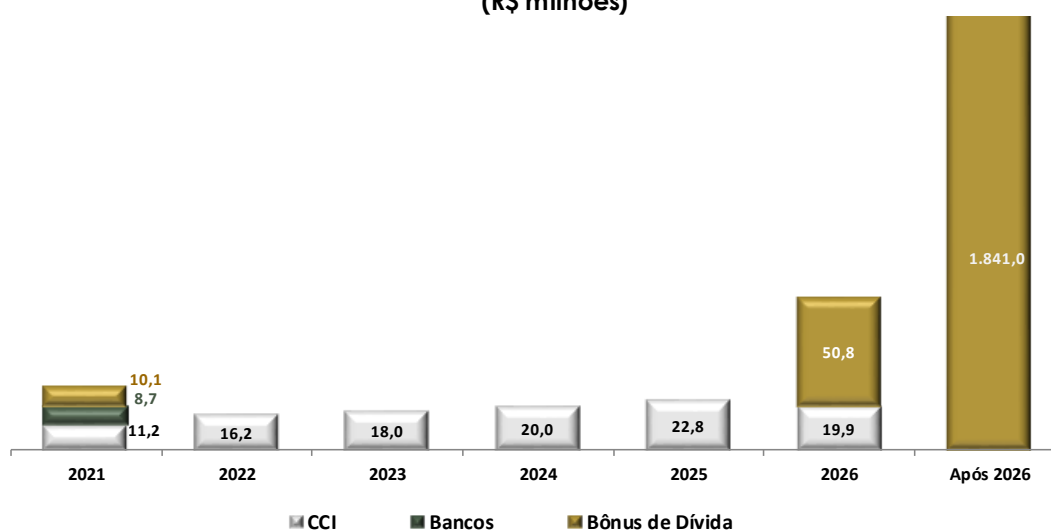


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2021 totalizou R\$ 2.018,7 milhões. Em 31 de dezembro de 2020 este endividamento era de R\$ 1.840,5 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2021 de R\$ 162,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.856,4 milhões. No 4T20 o endividamento líquido foi de R\$ 1.727,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/21	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	3,5	3,5	-	-	-	-	-	-
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	5,2	5,2	-	-	-	-	-	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	108,1	11,2	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	51,5	0,7	-	-	-	-	50,8	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	669,5	9,4	-	-	-	-	-	660,1
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.180,9	-	-	-	-	-	-	1.180,9
	Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.018,7	30,0	16,2	18,0	20,0	22,8	70,7	1.841,0

*Pépetuo com possibilidade de call

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

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 período, os principais impactos devido à pandemia COVID-19, foram redução nas receitas com serviços em R\$ 1,8 milhão e aumento nos descontos concedidos no montante de R\$ 0,8 milhão.

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	1T20	1T21	Var.
Receita Bruta	32.152	31.538	-1,9%
De Aluguéis	11.958	13.141	9,9%
De Serviços	20.194	18.397	-8,9%
Deduções da Receita	(3.807)	(4.155)	9,1%
Pis / Cofins	(2.168)	(1.887)	-13,0%
ISS	(824)	(676)	-18,0%
Descontos	(815)	(1.592)	95,3%
Receita Líquida	28.345	27.383	-3,4%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(8.810)	(7.739)	-12,2%
Pessoal	(991)	(928)	-6,4%
Depreciação	(293)	(317)	8,2%
Ocupação	(4.795)	(3.590)	-25,1%
Serviços de Terceiros	(2.731)	(2.904)	6,3%
Resultado Bruto	19.535	19.644	0,6%
Despesas Operacionais	(10.982)	(12.021)	9,5%
Gerais e Administrativas	(11.514)	(13.339)	15,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	532	1.318	147,7%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	8.553	7.623	-10,9%
Resultado Financeiro	(288.084)	(162.309)	-43,7%
Resultado Antes do IR e da CS	(279.531)	(154.686)	-44,7%
IR/CS	(31.189)	(4.516)	-85,5%
Resultado Líquido	(310.720)	(159.202)	-48,8%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/03/2021	31/12/2020
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	162.288	113.487
Contas a receber	27.972	36.276
Tributos a recuperar	4.138	2.693
Partes relacionadas	-	62.415
Outras contas a receber	36.660	35.910
Total do circulante	231.058	250.781
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber	1.981	1.844
Tributos a recuperar	27	27
Empréstimos a receber com terceiros	3.655	3.188
Debêntures a receber - partes relacionadas	242.450	234.218
Partes relacionadas	72.600	52.724
Depósitos e cauções	6.384	6.263
Outras contas a receber	48.563	53.659
Propriedades para investimento	1.092.754	1.057.378
Imobilizado	17.061	19.320
Intangível	14.226	13.975
Total do não circulante	1.499.701	1.442.596
TOTAL DO ATIVO	1.730.759	1.693.377
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	13.855	19.982
Empréstimos e financiamentos	18.752	24.208
Salários e encargos sociais	10.716	10.411
Impostos, taxas e contribuições	162.005	149.686
Impostos parcelados	19.312	17.649
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	15.049	14.689
Partes relacionadas	39.666	35.877
Receitas de cessões a apropriar	3.673	3.657
Contas a pagar na compra de terrenos	6.000	-
Outras contas a pagar	1.151	1.186
Total do circulante	290.179	277.345
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.891.809	1.704.613
Receitas de cessões a apropriar	16.411	17.075
Impostos parcelados	37.366	43.096
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.683	20.683
Contas a pagar na compra de terrenos	6.600	-
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.412	2.168
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	93.072	96.968
Total do não circulante	2.068.353	1.884.603
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-627.773	-468.571
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.730.759	1.693.377

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2021	31/03/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Período	(159.202)	(310.720)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	672	587
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.818	1.296
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	244	41
Imposto de renda e contribuição social	4.451	28.189
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	43.551	37.976
Juros sobre debêntures	(8.232)	(5.600)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	777	559
Variação cambial	164.963	367.537
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.349	3.788
Tributos a recuperar	46.657	(499)
Outras contas a receber	(13.654)	(331)
Depósitos e cauções	(121)	(1.954)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(6.127)	(3.378)
Impostos, taxas e contribuições	(22.234)	739
Salários e encargos sociais	305	216
Receitas de cessões a apropriar	(648)	(1.489)
Contas a pagar na compra de imóveis	12.600	-
Outras contas a pagar	(35)	(63)
Caixa (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais	72.134	116.894
Pagamento de juros	(21.614)	(18.931)
Caixa líquido (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais	50.520	97.963
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedades para investimentos, Imobilizado e Intangível	2.676	-
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	-	70.809
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(36.716)	(24.826)
Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de investimento	(34.040)	45.983
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(9.351)	(6.378)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(4.189)	(2.651)
Partes relacionadas	46.328	3.094
Empréstimos com terceiros	(467)	28
Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de financiamento	32.321	(5.907)
Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	48.801	138.039
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	113.487	197.654
No final do exercício	162.288	335.693

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

GLOSSÁRIO

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