

2T20

São Paulo, 13 de agosto de 2020 – 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 2T20. 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 segundo trimestre de 2020 - 2T20 - atingiu R\$ 17,1 milhões, com decréscimo de 39,8% em comparação à receita de R\$ 28,5 milhões no segundo trimestre de 2019 - 2T19. No 1S20, a Receita Bruta caiu 42,6% em relação ao 1S19, alcançando R\$ 49,3 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T20 registrou R\$ 10,3 milhões, com margem de 70,9% e decréscimo de 41,4% em relação aos R\$ 17,5 milhões alcançados no 2T19. No 1S20 o NOI Consolidado foi de R\$ 30,1 milhões, com margem de 70,3% e decréscimo de 50,4% em comparação com 1S19.
- O Lucro Bruto no 2T20 foi de R\$ 10,0 milhões, com margem de 68,8% e decréscimo de 42,1% em comparação aos R\$ 17,2 milhões no 2T19. No 1S20, o Lucro Bruto totalizou R\$ 29,5 milhões, com margem de 68,9% e decréscimo de 50,8% em relação ao 1S19.
- O EBITDA Ajustado no 2T20 atingiu R\$ 2,2 milhões negativo, em relação aos R\$ 9,3 milhões no 2T19. No 1S20, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 7,6 milhões, margem de 17,8%, decréscimo de 82,4% em comparação com 1S19.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

| R\$ mil | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
|--|---------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|
| Receita Bruta Total | 28.483 | 17.136 | -39,8% | 85.846 | 49.288 | -42,6% |
| Aluguel (Shoppings) | 9.193 | 11.280 | 22,7% | 45.243 | 23.238 | -48,6% |
| Serviços | 19.290 | 5.856 | -69,6% | 40.603 | 26.050 | -35,8% |
| NOI Consolidado | 17.498 | 10.260 | -41,4% | 60.607 | 30.088 | -50,4% |
| EBITDA Ajustado | 9.326 | (2.202) | - | 43.152 | 7.609 | -82,4% |
| Resultado Líquido Ajustado | 4.305 | (139.756) | - | (11.737) | (449.577) | - |
| FFO Ajustado | 4.923 | (139.174) | - | (10.345) | (448.408) | - |
| Margem NOI | 69,4% | 70,9% | 1,5 p.p. | 80,2% | 70,3% | -9,9 p.p. |
| Margem EBITDA Ajustado | 37,0% | -15,2% | - | 57,1% | 17,8% | -39,3 p.p. |
| Margem Resultado Líquido Ajustado | 17,1% | - | - | -15,5% | - | - |
| Margem FFO Ajustado | 19,5% | - | - | -13,7% | - | - |
| Receita Bruta por m ² | 538,75 | 254,95 | -52,7% | 714,30 | 733,30 | 2,7% |
| NOI por m ² | 330,97 | 152,65 | -53,9% | 504,29 | 447,65 | -11,2% |
| EBITDA Ajustado por m ² | 176,40 | (32,76) | - | 359,06 | 113,21 | -68,5% |
| Resultado Líquido ajustado m ² | 81,43 | (2.079,28) | - | (97,66) | (6.688,78) | - |
| FFO ajustado por m ² | 93,12 | (2.070,62) | - | (86,08) | (6.671,39) | - |
| ABL Própria - Média do Período (m ²) | 52.869 | 67.214 | 27,1% | 120.182 | 67.214 | -44,1% |
| ABL Própria - Final do Período (m ²) | 49.328 | 67.214 | 36,3% | 49.328 | 67.214 | 36,3% |

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 segundo trimestre de 2020 (2T20), detalhado nos seus respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o aumento de ABL Própria (Área Bruta Locável) no 2T20 em comparação ao 2T19, em decorrência da aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília.

A Receita Bruta no 2T20 diminuiu 39,8% para R\$ 17,1 milhões, ponderada pelo crescimento nas Receitas de Aluguel em 22,7% e pela redução de 69,6% nas Receitas de Serviços, quando comparados ao 2T19.

A Taxa de Ocupação apresentou uma pequena redução no trimestre, atingindo 95,0% no 2T20 contra 95,2% no 2T19.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes apresentaram uma redução de 43,8% em relação ao 2T19, atingindo R\$ 4,5 milhões e impactado principalmente pela redução dos custos de ocupação. O NOI atingiu R\$ 10,3 milhões no 2T20, redução de 41,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 70,9%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, estas apresentaram um crescimento de 6,6% no 2T20 quando comparado ao 2T19, impactadas principalmente pelo aumento das despesas com PCLD. Quando comparamos o primeiro semestre deste ano (1S20) com o mesmo período do ano anterior (1S19), as Despesas Gerais e Administrativas apresentaram uma redução de 8,2%, alcançando R\$ 26,8 milhões. O EBITDA Ajustado finalizou o 1S20 atingindo R\$ 7,6 milhões com Margem EBITDA Ajustado de 17,8%.

No 2T20, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 3,7 milhões no 2T19 para negativos R\$ 123,4 milhões no 2T20.

Em março de 2020, a OMS classificou o COVID-19 como uma pandemia, com base no rápido aumento da propagação global. No 2T20 em relação ao 1T20 os principais impactos da pandemia COVID-19 foram redução nas receitas com serviços no montante de R\$ 14,3 milhões, perda esperada no recebimento de créditos com clientes no montante de R\$ 5,4 milhões e atualização a valor justo das propriedades para investimentos no montante de R\$ 24,7 milhões. A Companhia se beneficiou da postergação de pagamento de impostos e contribuições conforme MP 927/2020. A Administração está

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

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

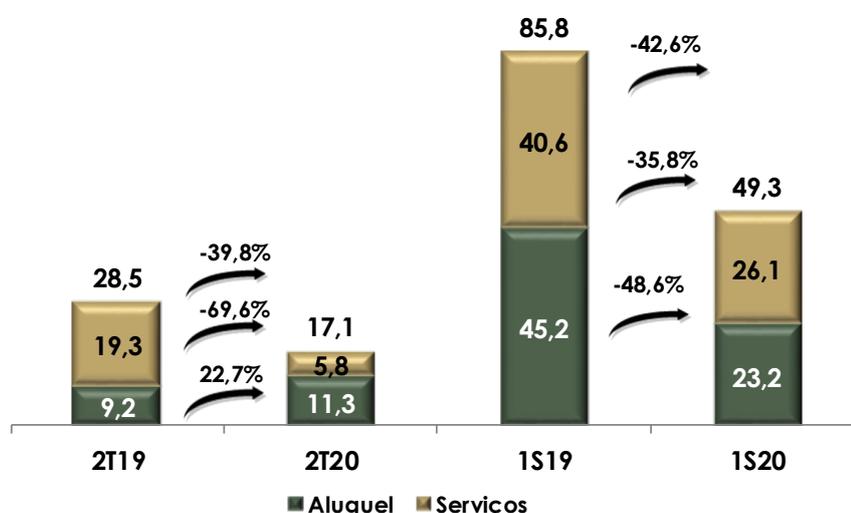
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 17,1 milhões, representando um decréscimo de 39,8% em relação ao 2T19. No 1S20, esta receita atingiu R\$ 49,3 milhões, decréscimo de 42,6% comparado com 1S19.

A receita bruta de aluguéis no 2T20 totalizou R\$ 11,3 milhões, representando 65,8% da receita bruta total e um acréscimo de 22,7% em relação ao 2T19. O principal fator para esse crescimento foi a aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília. No 1S20 esta receita foi de R\$ 23,2 milhões, decréscimo de 48,6% em comparação com 1S19. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da conferência dos empreendimentos Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII GSOB em 09 de abril de 2019, conforme detalhado nas Notas Explicativas e Contexto Operacional, pela alienação do Shopping Suzano, parcialmente compensados pela aquisição de participações mencionadas acima.

A receita bruta de serviços no 2T20 totalizou R\$ 5,8 milhões, representando um decréscimo de 69,6% em relação ao 2T19, e R\$ 26,1 milhões no 1S20, 35,8% de decréscimo em comparação com 1S19. 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.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 11,3 milhões no 2T20, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e Linearização da Receita.

Composição da Receita de Aluguéis

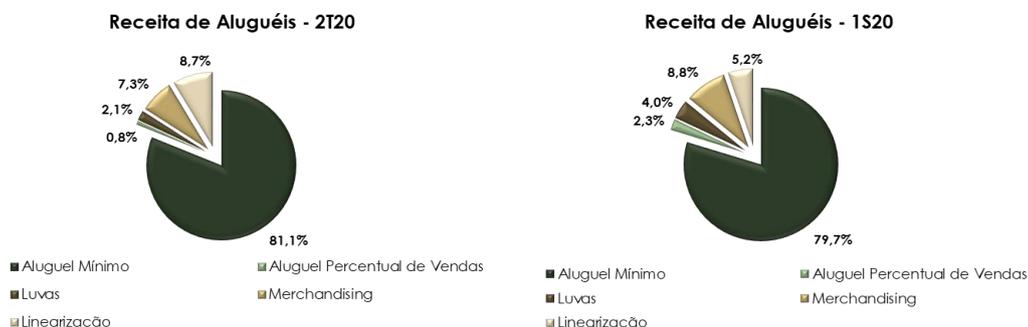
| R\$ milhões | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
|------------------------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| Aluguel Mínimo | 5,5 | 9,2 | 66,7% | 28,8 | 18,5 | -35,6% |
| Aluguel Percentual de Vendas | 0,7 | 0,1 | -87,5% | 3,8 | 0,5 | -86,0% |
| Luvas | 0,8 | 0,2 | -68,9% | 2,4 | 0,9 | -61,9% |
| Merchandising | 0,8 | 0,8 | 7,1% | 4,2 | 2,1 | -51,4% |
| Linearização da Receita | 1,4 | 1,0 | -32,4% | 6,0 | 1,2 | -80,1% |
| Total | 9,2 | 11,3 | 22,7% | 45,2 | 23,2 | -48,6% |

As receitas de aluguel mínimo no 2T20 aumentaram em R\$ 3,7 milhões, ou 66,7% em relação ao 2T19. O principal fator para esse crescimento foi a aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília. Comparando 1S20 com 1S19, observamos decréscimo de R\$ 10,3 milhões, ou 35,6%, devido principalmente à conferência dos empreendimentos ao FII GSOB, parcialmente compensados pela aquisição de participações mencionadas anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 87,5% na comparação entre os dois períodos. Considerando 1S20 em relação ao 1S19, o decréscimo foi de 86,0%.

E os alugueis temporários (Merchandising) no 2T20 totalizaram R\$ 0,8 milhão, mesmo patamar do 2T19, e R\$ 2,1 milhões no 1S20, decréscimo de 51,4% em comparação com 1S19.

As receitas de aluguel mínimo representaram 81,1% da receita total de aluguéis no 2T20, enquanto no 2T19 representavam 59,7%. No 1S20 corresponderam a 79,7%, comparado com 63,6% no 1S19.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T20 as receitas de serviços totalizaram R\$ 5,8 milhões, representando um decréscimo de 69,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S20 estas receitas foram de R\$ 26,1 milhões, decréscimo de 35,8% em comparação com 1S19.

Composição da Receita de Serviços

| R\$ milhões | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
|----------------|-------------|------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| Estacionamento | 8,3 | 1,6 | -80,4% | 18,2 | 11,5 | -36,8% |
| Energia | 5,3 | 1,1 | -78,7% | 10,9 | 4,7 | -56,7% |
| Água | 1,6 | 0,7 | -57,1% | 4,0 | 2,5 | -39,0% |
| Administração | 4,1 | 2,4 | -41,1% | 7,5 | 7,4 | -1,4% |
| Total | 19,3 | 5,8 | -69,6% | 40,6 | 26,1 | -35,8% |

As receitas de estacionamento no 2T20 foram de R\$ 1,6 milhão, um decréscimo de R\$ 6,7 milhões ou 80,4% em relação ao 2T19. Este resultado foi decorrente da redução no fluxo de veículos mencionada anteriormente, parcialmente compensado pela aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília. No 1S20, a receita foi R\$ 11,5 milhões, decréscimo de 36,8% comparado com 1S19.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,1 milhão no 2T20, decréscimo de R\$ 4,2 milhões, ou 78,7%. Este resultado foi em função da alienação do Internacional Shopping Guarulhos e pela redução no consumo, mencionadas anteriormente. No 1S20 tivemos R\$ 4,7 milhões, decréscimo de 56,7% em comparação com 1S19.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,7 milhão no 2T20, R\$ 0,9 milhão menor que no 2T19. No 1S20 esta receita foi de R\$ 2,5 milhões, decréscimo de 39,0% em comparação com 1S19.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,7 milhões no 2T20, correspondendo a 15,5% da mesma, enquanto que no 2T19 representaram 11,4%. No 1S20, tivemos R\$ 6,5 milhões, 13,1% da receita bruta, enquanto que em 1S19 o percentual foi de 11,9%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 1,1 milhão no 2T20, representando um decréscimo de R\$ 1,4 milhão em relação ao 2T19. No 1S20 o montante foi de R\$ 4,1 milhões, um decréscimo de R\$ 3,2 milhões comparado com 1S19.

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 2T19. No 1S20 registramos R\$ 2,4 milhões, um decréscimo de R\$ 0,6 milhão em comparação com 1S19.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 14,5 milhões no 2T20, um decréscimo de 42,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S20, tivemos R\$ 42,8 milhões, 43,4% menor que no 1S19.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T20 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 43,8%, ficando em R\$ 4,5 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 13,3 milhões, 15,2% de decréscimo em comparação com 1S19.

| Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados | | | | | | |
|--|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| R\$ milhões | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
| Pessoal | 0,7 | 1,0 | 27,6% | 1,4 | 2,0 | 33,4% |
| Depreciação | 0,3 | 0,3 | 1,4% | 0,7 | 0,6 | -15,4% |
| Ocupação | 5,1 | 1,6 | -67,9% | 10,0 | 6,4 | -35,4% |
| Serviços de Terceiros | 1,9 | 1,6 | -13,5% | 3,6 | 4,3 | 21,6% |
| Total | 8,0 | 4,5 | -43,8% | 15,7 | 13,3 | -15,2% |

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,0 milhão neste trimestre, R\$ 0,3 milhão maior que no 2T19. No 1S20 o custo de pessoal foi de R\$ 2,0 milhões, acréscimo de R\$ 0,6 milhão em comparação com 1S19.

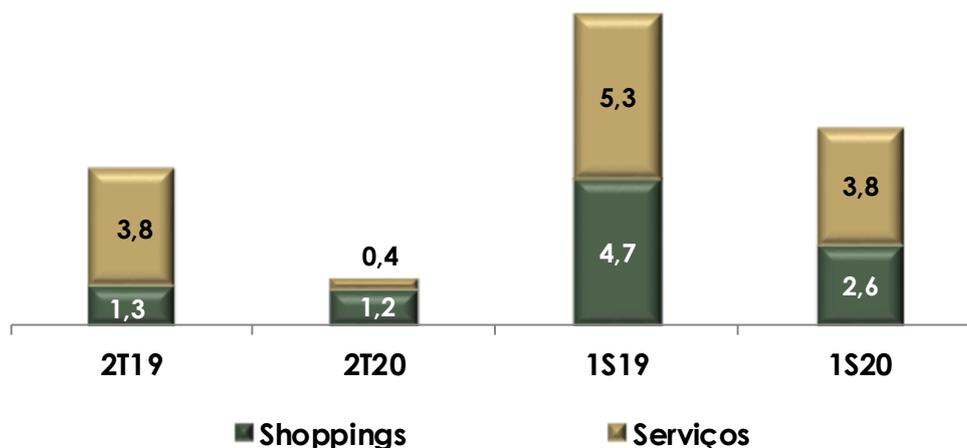
Custo de Depreciação

No 2T20, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, mesmo patamar do 2T19, e no 1S20 tivemos R\$ 0,6 milhão, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com 1S19.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 1,6 milhão, R\$ 3,5 milhões menor que no 2T19. No 1S20 este montante foi de R\$ 6,4 milhões, um decréscimo de R\$ 3,6 milhões ou 35,4%, comparado com 1S19.

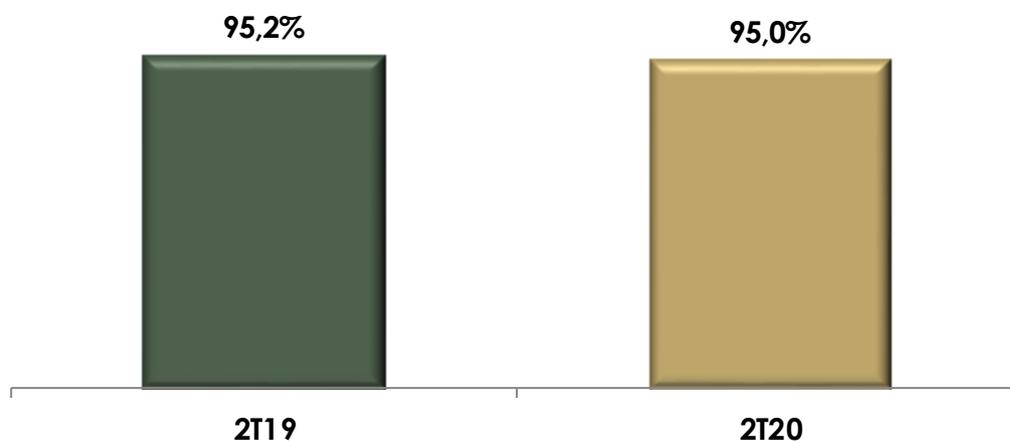
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,2 milhão no 2T20, R\$ 0,1 milhão menor que no 2T19. No 1S20, esse custo de ocupação foi de R\$ 2,6 milhões, um decréscimo de R\$ 2,1 milhões, comparado com 1S19.

Os custos de ocupação dos serviços, diretamente impactados pela redução do fluxo de veículos mencionada anteriormente, totalizaram R\$ 0,4 milhões no 2T20, um decréscimo de R\$ 3,4 milhões comparado com o 2T19. No 1S20 tivemos R\$ 3,8 milhões, um decréscimo de R\$ 1,5 milhão em relação ao 1S19.

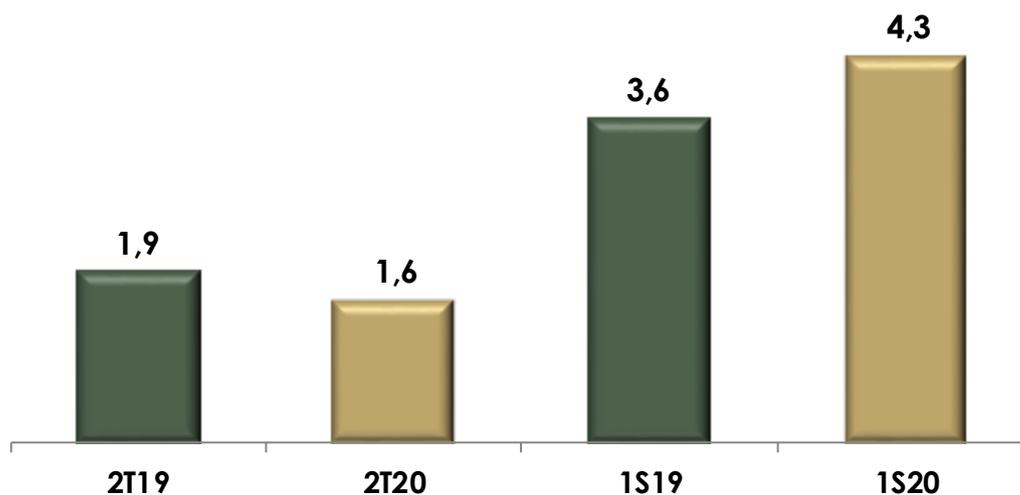
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T20, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,6 milhão, R\$ 0,3 milhão menor que no 2T19. No 1S20 tivemos R\$ 4,3 milhões, um acréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao 1S19.

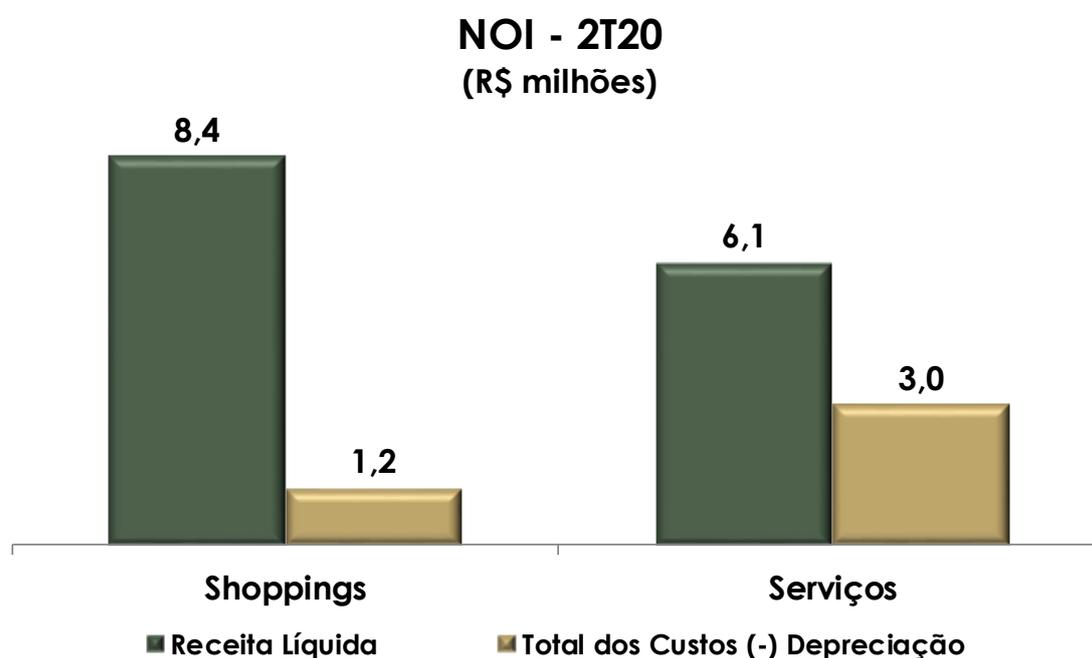
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

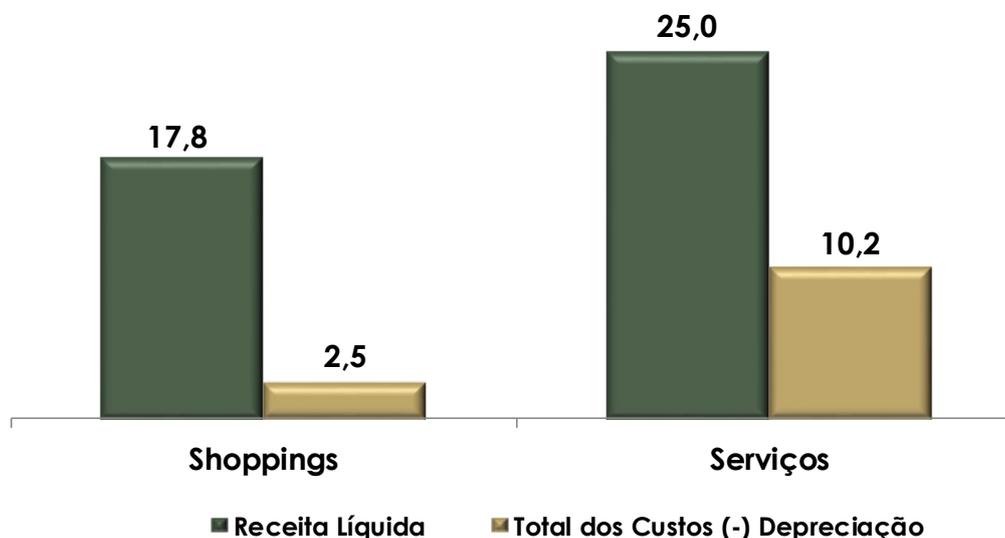
O lucro bruto no 2T20 foi de R\$ 10,0 milhões, margem de 68,8% e decréscimo de 42,1% comparado aos R\$ 17,2 milhões no 2T19. No 1S20 tivemos R\$ 29,5 milhões, com margem de 68,9% e queda de 50,8% em comparação com 1S19.

No 2T20 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 10,3 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 7,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 3,1 milhões.



Já no 1S20 tivemos R\$ 30,1 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 15,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 14,8 milhões.

NOI - 1S20
(R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T20 totalizaram R\$ 15,2 milhões, representando um acréscimo de 6,6%, comparado com 2T19. No 1S20 este valor foi de R\$ 26,8 milhões, 8,2% menor que em 1S19.

| Despesas Gerais e Administrativas | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| R\$ milhões | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
| Publicidade e Propaganda | (0,1) | (0,1) | -47,1% | (0,4) | (0,3) | -37,3% |
| PCLD | (0,2) | (5,4) | - | (0,5) | (6,7) | - |
| Despesas com Pessoal | (3,5) | (3,3) | -2,9% | (6,8) | (6,8) | - |
| Serviços de Terceiros | (2,5) | (2,8) | 12,7% | (6,2) | (5,4) | -13,4% |
| Despesas de Comercialização | (0,7) | (0,6) | -23,5% | (1,8) | (1,6) | -9,6% |
| Não Recorrentes | (4,6) | (1,2) | -73,0% | (8,4) | (1,9) | -77,1% |
| Outras Despesas | (2,7) | (1,8) | -32,4% | (5,1) | (4,1) | -19,7% |
| Total | (14,3) | (15,2) | 6,6% | (29,2) | (26,8) | -8,2% |

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,9 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da PCLD, (ii) das despesas com serviços de terceiros, parcialmente compensado pelo decréscimo (iii) das outras despesas, (iv) das despesas com pessoal, (v) das não recorrentes, (vi) de publicidade e propaganda e (vii) da comercialização.

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 2T20 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 23,7 milhões negativo, enquanto no 2T19 elas se anularam. No 1S20 este valor foi de R\$ 23,1 milhões negativo e em 1S19 tivemos R\$ 3,4 milhões negativo.

| Outras Receitas e Despesas Operacionais | | | | | | |
|---|----------|---------------|----------|--------------|---------------|----------|
| R\$ milhões | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
| Recup. Despesas Condominiais | - | - | - | 0,8 | 0,2 | -78,0% |
| Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento | (1,1) | (0,2) | -84,3% | (6,1) | (0,2) | -97,0% |
| Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28 | - | (24,7) | - | - | (24,7) | - |
| Outras Recuperações | 1,1 | 1,2 | 5,4% | 1,9 | 1,6 | -12,5% |
| Total | - | (23,7) | - | (3,4) | (23,1) | - |

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T20 foi negativo em R\$ 123,4 milhões, e no 2T19 o resultado ficou R\$ 3,7 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S20 registramos R\$ 411,5 milhões negativo, comparado com R\$ 55,0 milhões negativo em 1S19.

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 | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
| Receitas | 65,2 | 38,0 | -41,7% | 167,7 | 166,8 | -0,6% |
| Juros de aplicações financeiras | 5,3 | 1,8 | -67,2% | 12,5 | 4,6 | -63,5% |
| Variação cambial ativa | 35,0 | 0,7 | -97,9% | 102,9 | 1,6 | -98,5% |
| Variação monetária ativa | - | - | - | - | 0,5 | - |
| Ganho na operação com derivativos | 4,2 | 33,3 | 694,2% | 29,5 | 150,7 | 410,3% |
| Outros | 20,7 | 2,2 | -89,4% | 22,8 | 9,4 | -58,5% |
| Despesas | (68,9) | (161,4) | 134,2% | (222,7) | (578,3) | 159,6% |
| Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs | (5,3) | (4,8) | -8,4% | (17,6) | (9,7) | -44,7% |
| Bônus de Dívida Perpétuos | (27,4) | (38,7) | 41,3% | (55,1) | (72,4) | 31,4% |
| Perda em operação com derivativos | (14,6) | (8,0) | -45,4% | (38,3) | (8,0) | -79,2% |
| Variação cambial passiva | (15,2) | (91,4) | 502,4% | (89,9) | (466,3) | 418,4% |
| Multa sobre impostos em atraso | (2,1) | (11,8) | 457,4% | (12,8) | (13,4) | 4,4% |
| Outros | (4,3) | (6,7) | 54,2% | (9,0) | (8,5) | -6,0% |
| Total | (3,7) | (123,4) | - | (55,0) | (411,5) | - |

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.

Em 30 de junho de 2020, a posição de hedge da Companhia era:

| Tipos de Instrumento de Hedge | |
|---|--------------|
| Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3 | TOTAL |
| Preço - R\$/US\$* | 5,3606 |
| Nocional em US\$ mil | 107.500 |
| Valor Justo em R\$ mil | (335) |

(*) 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 2T20 foi de R\$ 22,4 milhões negativo e no 2T19 foi de R\$ 2,7 milhões negativo. No 1S20 o

imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 53,6 milhões negativos, um acréscimo de R\$ 50,2 milhões em comparação com 1S19.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T20 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 139,8 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 4,3 milhões positivo no 2T19. No 1S20 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 449,6 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 11,7 milhões negativo em 1S19.

| Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado | | | | | | |
|---|--------------|----------------|----------|---------------|----------------|----------|
| R\$ milhões | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
| Resultado Líquido | (3,4) | (174,8) | - | (31,2) | (485,5) | - |
| (+) Não recorrentes | 5,8 | 1,5 | -74,7% | 14,6 | 2,1 | -85,3% |
| (+) Propriedade para Investimento | - | 24,7 | - | - | 24,7 | - |
| (+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes) | 1,9 | 8,9 | 353,7% | 4,9 | 9,1 | 85,2% |
| Resultado Líquido Ajustado | 4,3 | (139,8) | - | (11,7) | (449,6) | - |
| Margem - Resultado Líquido Ajustado | 17,1% | - | - | -15,5% | - | - |

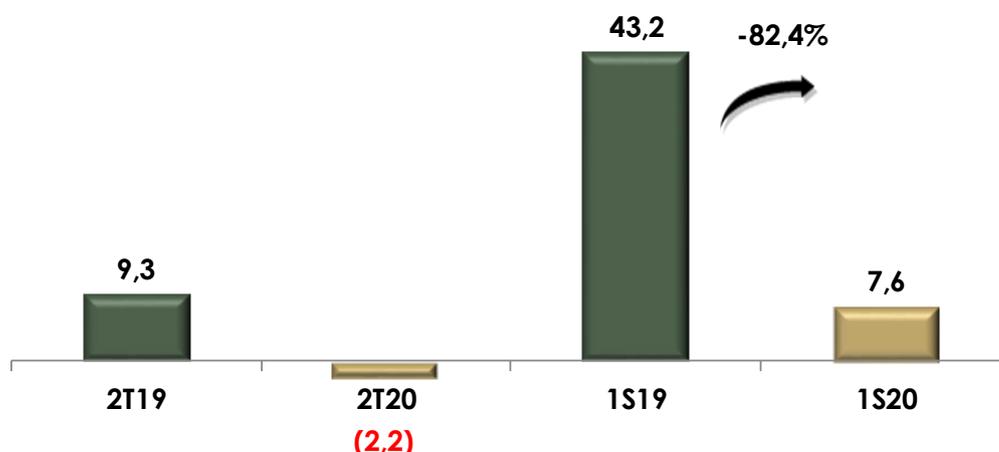
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T20 foi de R\$ 2,2 milhões negativo, enquanto no mesmo período do ano anterior tivemos R\$ 9,3 milhões. No 1S20 este valor foi de R\$ 7,6 milhões, margem de 17,8% e decréscimo de 82,4% em comparação com 1S19.

| Reconciliação do EBITDA Ajustado | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|
| R\$ milhões | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
| Resultado líquido | (3,4) | (174,8) | - | (31,2) | (485,5) | - |
| (+) IRPJ / CSLL | 2,7 | 22,4 | 729,2% | 3,4 | 53,6 | - |
| (+) Resultado Financeiro Líquido | 3,7 | 123,4 | - | 55,0 | 411,5 | 648,1% |
| (+) Depreciação e Amortização | 0,5 | 0,6 | - | 1,4 | 1,2 | -16,0% |
| EBITDA* | 3,5 | (28,4) | - | 28,6 | (19,2) | - |
| (+) Não Recorrentes | 5,8 | 1,5 | -74,7% | 14,6 | 2,1 | -85,3% |
| (+) Propriedade para Investimento | - | 24,7 | - | - | 24,7 | - |
| EBITDA Ajustado | 9,3 | (2,2) | - | 43,2 | 7,6 | -82,4% |
| Margem EBITDA Ajustado | 37,0% | -15,2% | -52.2 p.p. | 57,1% | 17,8% | -39.3 p.p. |

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

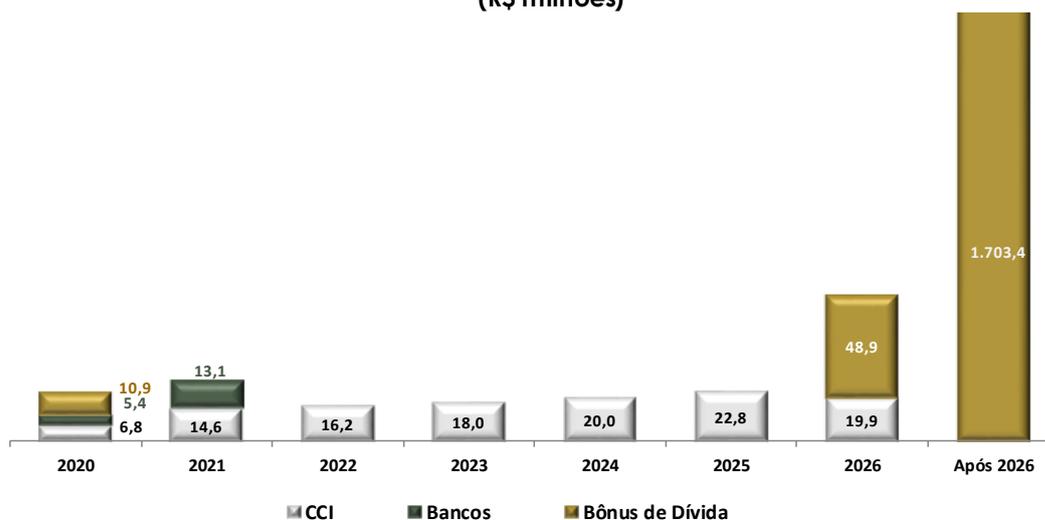


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 1.900,0 milhões. Em 31 de março de 2020 este endividamento era de R\$ 1.791,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2020 de R\$ 271,0 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.629,0 milhões. No 1T20 o endividamento líquido foi de R\$ 1.455,9 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



| R\$ milhões | Instituição Financeira | Vencim. | Indexador | Taxa | 30/06/20 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Após 2026 |
|-------------|---|---------|-----------|---------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| | BNDES - BRADESCO FINEM | ago-21 | SELIC | 6,8% | 11,2 | 3,3 | 7,9 | - | - | - | - | - | - |
| | BNDES - BRADESCO FINEM | ago-21 | TJLP | 6,8% | 7,3 | 2,1 | 5,2 | - | - | - | - | - | - |
| | CCI - ITAÚ | set-26 | TR | 9,9% | 118,3 | 6,8 | 14,6 | 16,2 | 18,0 | 20,0 | 22,8 | 19,9 | - |
| | BONUS DE DÍVIDA | ago-26 | USD | 10%/12% | 50,8 | 1,9 | - | - | - | - | - | 48,9 | - |
| | BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*) | - | USD | 10,0% | 643,4 | 9,0 | - | - | - | - | - | - | 634,4 |
| | BONUS DE DÍVIDA 2012 (*) | - | USD | 13,2% | 1.069,0 | - | - | - | - | - | - | - | 1.069,0 |
| | Total dos Empréstimos e Financiamentos | | | | 1.900,0 | 23,1 | 27,7 | 16,2 | 18,0 | 20,0 | 22,8 | 68,8 | 1.703,4 |

*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.

No segundo trimestre em relação ao primeiro trimestre de 2020, os principais impactos da pandemia COVID-19 foram redução nas receitas com serviços no montante de R\$ 14,3 milhões, perda esperada no recebimento de créditos com clientes no montante de R\$ 5,4 milhões e atualização a valor justo das propriedades para investimentos no montante de R\$ 24,7 milhões. A Companhia se beneficiou da postergação de pagamento de impostos e contribuições conforme MP 927/2020. A Administração está monitorando ativamente os impactos em suas condições financeiras, liquidez, operações, fornecedores, setor e força trabalho.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

| R\$ mil | 2T19 | 2T20 | Var. | 1S19 | 1S20 | Var. |
|--|-----------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|
| Receita Bruta | 28.483 | 17.136 | -39,8% | 85.846 | 49.288 | -42,6% |
| De Aluguéis | 9.193 | 11.280 | 22,7% | 45.243 | 23.238 | -48,6% |
| De Serviços | 19.290 | 5.856 | -69,6% | 40.603 | 26.050 | -35,8% |
| Deduções da Receita | (3.258) | (2.662) | -18,3% | (10.234) | (6.469) | -36,8% |
| Pis / Cofins | (1.788) | (855) | -52,2% | (5.752) | (3.022) | -47,5% |
| ISS | (727) | (223) | -69,3% | (1.505) | (1.048) | -30,4% |
| Descontos | (743) | (1.584) | 113,2% | (2.977) | (2.399) | -19,4% |
| Receita Líquida | 25.225 | 14.474 | -42,6% | 75.612 | 42.819 | -43,4% |
| Custos dos Aluguéis e Serviços | (8.019) | (4.510) | -43,8% | (15.701) | (13.320) | -15,2% |
| Pessoal | (754) | (962) | 27,6% | (1.464) | (1.953) | 33,4% |
| Depreciação | (292) | (296) | 1,4% | (696) | (589) | -15,4% |
| Ocupação | (5.112) | (1.643) | -67,9% | (9.972) | (6.438) | -35,4% |
| Serviços de Terceiros | (1.861) | (1.609) | -13,5% | (3.569) | (4.340) | 21,6% |
| Resultado Bruto | 17.206 | 9.964 | -42,1% | 59.911 | 29.499 | -50,8% |
| Despesas Operacionais | (14.264) | (38.904) | 172,7% | (32.639) | (49.886) | 52,8% |
| Gerais e Administrativas | (14.312) | (15.252) | 6,6% | (29.154) | (26.766) | -8,2% |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais | 48 | (23.652) | - | (3.485) | (23.120) | - |
| Lucro Antes do Resultado Financeiro | 2.942 | (28.940) | - | 27.272 | (20.387) | -174,8% |
| Resultado Financeiro | (3.657) | (123.428) | - | (55.010) | (411.512) | 648,1% |
| Resultado Antes do IR e da CS | (715) | (152.368) | - | (27.738) | (431.899) | - |
| IR/CS | (2.706) | (22.437) | 729,2% | (3.413) | (53.626) | - |
| Resultado Líquido | (3.421) | (174.805) | - | (31.151) | (485.525) | - |

| BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| ATIVO R\$ mil | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| CIRCULANTE | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 271.020 | 197.654 |
| Aplicações financeiras vinculadas | - | 70.809 |
| Contas a receber | 29.182 | 32.687 |
| Tributos a recuperar | 37.407 | 32.807 |
| Outras contas a receber | 84.675 | 23.468 |
| Total do circulante | 422.284 | 357.425 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Contas a receber | 1.300 | 1.628 |
| Tributos a recuperar | 27 | 27 |
| Empréstimos a receber com terceiros | 2.945 | 2.979 |
| Debêntures a receber - partes relacionadas | 221.115 | 215.188 |
| Partes relacionadas | 69.436 | 55.316 |
| Depósitos e cauções | 5.465 | 3.067 |
| Outras contas a receber | 22.125 | 84.384 |
| Propriedades para investimento | 971.139 | 948.270 |
| Imobilizado | 17.973 | 18.127 |
| Intangível | 12.647 | 13.010 |
| Total do não circulante | 1.324.172 | 1.341.996 |
| TOTAL DO ATIVO | 1.746.456 | 1.699.421 |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | |
| CIRCULANTE | | |
| Fornecedores | 7.845 | 13.592 |
| Empréstimos e financiamentos | 26.141 | 20.727 |
| Salários e encargos sociais | 3.328 | 1.986 |
| Impostos, taxas e contribuições | 178.211 | 132.858 |
| Impostos parcelados | 16.636 | 17.832 |
| Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) | 13.860 | 13.132 |
| Partes relacionadas | 36.881 | 26.709 |
| Receitas de cessões a apropriar | 3.690 | 4.291 |
| Outras contas a pagar | 1.490 | 1.416 |
| Total do circulante | 288.082 | 232.543 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Empréstimos e financiamentos | 1.755.580 | 1.265.610 |
| Receitas de cessões a apropriar | 16.440 | 18.404 |
| Impostos parcelados | 48.723 | 52.744 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 12.267 | 12.267 |
| Provisão para riscos cíveis e trabalhistas | 2.057 | 1.919 |
| Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) | 104.461 | 111.563 |
| Total do não circulante | 1.939.528 | 1.462.507 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | -481.154 | 4.371 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.746.456 | 1.699.421 |

| FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| R\$ mil | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Prejuízo do Período | (485.525) | (31.151) |
| Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais | | |
| Depreciações e amortizações | 1.169 | 1.392 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 6.721 | 235 |
| Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas | 138 | (853) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | - | (6.003) |
| Imposto de renda e contribuição social | 53.626 | 9.416 |
| Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo | 80.842 | 71.452 |
| Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes | (5.927) | (8.248) |
| Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos | 828 | 3.851 |
| Variação cambial | 456.724 | (12.717) |
| Ajuste a valor justo | 24.727 | - |
| (Aumento)/ redução dos ativos operacionais | | |
| Contas a receber | (2.887) | 7.047 |
| Tributos a recuperar | (4.600) | 1.959 |
| Outras contas a receber | 1.051 | (33.850) |
| Depósitos e cauções | (2.398) | 3.084 |
| Aumento/ (redução) dos passivos operacionais | | |
| Fornecedores | (5.747) | 13.153 |
| Impostos, taxas e contribuições | (8.273) | 3.856 |
| Salários e encargos sociais | 1.342 | 363 |
| Receitas de cessões a apropriar | (2.565) | (2.807) |
| Contas a pagar na compra de imóveis | - | (8.520) |
| Outras contas a pagar | 74 | (1.401) |
| Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais | 109.320 | 10.258 |
| Pagamento de juros | (38.690) | (39.372) |
| Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais | 70.630 | (29.114) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | |
| Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível | 1 | 44.314 |
| Transferência de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível para o FII GSOB | - | 15.376 |
| Baixa de propriedades para investimentos destinadas à venda | - | 132.966 |
| Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada | 70.809 | 64.227 |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível | (48.249) | (44.531) |
| Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento | 22.561 | 212.352 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | |
| Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI | (10.630) | (23.896) |
| Liquidação dos dividendos | - | (207.240) |
| Pagamento do principal de parcelamento de impostos | (5.281) | (13.324) |
| Partes relacionadas | (3.948) | (33.388) |
| Empréstimos com terceiros | 34 | - |
| Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento | (19.825) | (277.848) |
| (Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa | 73.366 | (94.610) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do exercício | 197.654 | 383.959 |
| No final do exercício | 271.020 | 289.349 |

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 quartos. |
| Aluguel Mínimo | Aluguel base, definido em contrato de locação. |
| Aluguel Percentual | Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual |
| de Vendas | 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 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. |