



## 4T21

**São Paulo, 29 de março de 2022** – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shopping centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 4T21. 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 quarto trimestre de 2021 - 4T21 - atingiu R\$ 49,1 milhões, com acréscimo de 37,5% em comparação à receita de R\$ 35,7 milhões no quarto trimestre de 2020 - 4T20. Em 2021 a Receita Bruta aumentou 42,8% em relação a 2020, alcançando R\$ 153,6 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T21 registrou R\$ 30,1 milhões, com margem de 74,1% e acréscimo de 49,7% em relação aos R\$ 20,1 milhões alcançados no 4T20. Em 2021 o NOI Consolidado foi de R\$ 97,0 milhões, com margem de 74,3% e acréscimo de 56,1% em comparação com 2020.
- O Lucro Bruto no 4T21 foi de R\$ 29,7 milhões, com margem de 73,2% e acréscimo de 49,4% em comparação aos R\$ 19,9 milhões no 4T20. Em 2021 o Lucro Bruto totalizou R\$ 95,6 milhões, com margem de 73,2% e acréscimo de 56,6% em relação a 2020.
- O EBITDA Ajustado no 4T21 atingiu R\$ 21,6 milhões, com margem de 53,3% e acréscimo de 43,3% em relação aos R\$ 15,1 milhões no 4T20. Em 2021 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 56,3 milhões, margem de 43,1% e acréscimo de 140,4% em comparação com 2020.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T20	4T21	Var.	2020	2021	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>35.683</b>	<b>49.073</b>	<b>37,5%</b>	<b>107.563</b>	<b>153.574</b>	<b>42,8%</b>
Aluguel (Shoppings)	13.225	19.740	49,3%	46.408	63.742	37,4%
Serviços	22.458	29.333	30,6%	61.155	89.832	46,9%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>20.113</b>	<b>30.101</b>	<b>49,7%</b>	<b>62.153</b>	<b>97.022</b>	<b>56,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>15.109</b>	<b>21.644</b>	<b>43,3%</b>	<b>23.430</b>	<b>56.337</b>	<b>140,4%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>61.811</b>	<b>(72.352)</b>	-	<b>(466.519)</b>	<b>(252.505)</b>	<b>-45,9%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>62.442</b>	<b>(71.531)</b>	-	<b>(464.116)</b>	<b>(249.470)</b>	<b>-46,2%</b>
Margem NOI	66,3%	74,1%	7,8 p.p.	67,7%	74,3%	6,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	49,8%	53,3%	3,5 p.p.	25,5%	43,1%	17,6 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	203,8%	-178,2%	-	-508,3%	-193,4%	-
Margem FFO Ajustado	205,9%	-176,2%	-	-505,7%	-191,0%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	489,76	524,88	7,2%	1.567,40	1.750,51	11,7%
NOI por m <sup>2</sup>	276,06	321,96	16,6%	905,69	1.105,90	22,1%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	207,38	231,50	11,6%	341,42	642,16	88,1%
Resultado Líquido ajustado m <sup>2</sup>	848,38	(773,88)	-191,2%	(6.798,09)	(2.878,17)	-57,7%
FFO ajustado por m <sup>2</sup>	857,04	(765,09)	-189,3%	(6.763,07)	(2.843,58)	-58,0%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	72.858	93.493	28,3%	68.625	87.731	27,8%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	81.325	93.493	15,0%	81.325	93.493	15,0%

### 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 quarto trimestre de 2021 (4T21) e o ano de 2021, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o acréscimo da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T21 em comparação ao 4T20, em decorrência das aquisições de participações, conforme notas e contexto operacional.

A Receita Bruta no 4T21 apresentou acréscimo de 37,5% para R\$ 49,1 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 49,3% e nas Receitas de Serviços em 30,6%, quando comparadas ao 4T20. No ano de 2021, a Receita Bruta atingiu R\$ 153,6 milhões, um aumento de 42,8% comparada ao ano de 2020.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 23,5%, no 4T21 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 16,4% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma evolução inferior no trimestre, atingindo 93,3% no 4T21 contra 94,1% quando comparada com o 4T20.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 4,3% em relação ao 4T20, atingindo R\$ 10,9 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de depreciação e de serviços de terceiros. No ano, eles tiveram um acréscimo em relação a 2020, alcançando R\$ 35,0 milhões, o que representou um aumento de 13,8% no ano.

O NOI atingiu R\$ 97,0 milhões em 2021, incremento de 56,1% em relação ao ano anterior, com margem de 74,3%. No 4T21, o NOI alcançou R\$ 30,1 milhões com margem NOI de 74,1%, um acréscimo de 49,7% em relação ao 4T20.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 8,1% em 2021, comparando com o ano anterior, e um aumento de 69,6% no 4T21 quando comparado ao 4T20, impactado principalmente pelo acréscimo das despesas com serviços de terceiros, despesas de publicidade e propaganda, despesas não recorrentes e outras despesas.

O EBITDA ajustado em 2021 atingiu R\$ 56,3 milhões, aumento de 140,4% em relação ao ano de 2020, com margem EBITDA ajustado de 43,1%. No 4T21, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 21,6 milhões, um aumento de 43,3% em relação ao 4T20, com margem EBITDA ajustado de 53,3%.

Em 2021, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 429,7 milhões em 2020 para negativos R\$ 287,3 milhões em 2021.

Como evento subsequente ao exercício, em fevereiro de 2022, concluímos com sucesso a oferta de recompra parcial dos bônus de dívida perpétuos (10.00% Perpetual Notes) emitido por subsidiária que representou um valor de principal total de US\$ 18,3 milhões.

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**

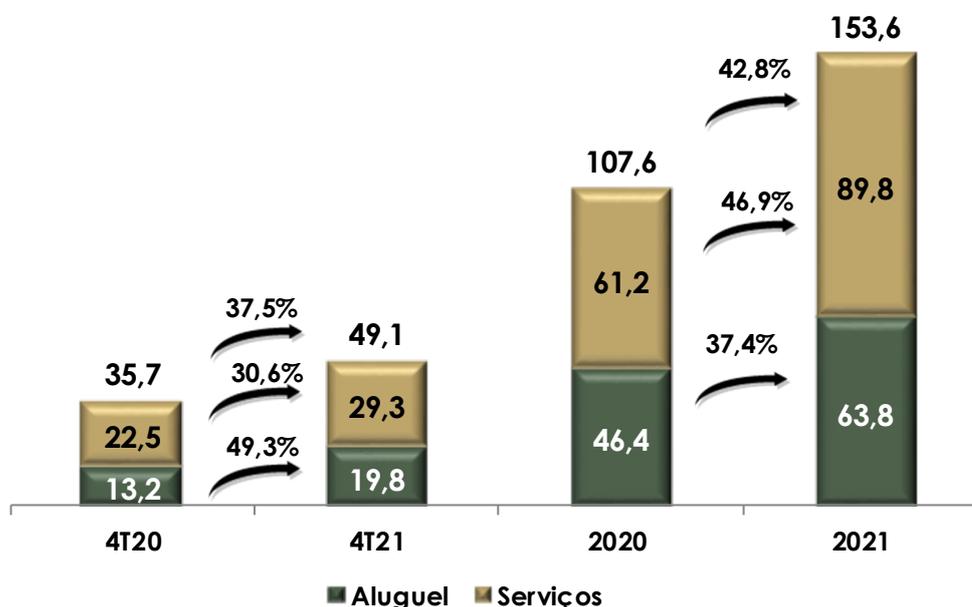
---

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 49,1 milhões, representando um acréscimo de 37,5% em relação ao 4T20. Em 2021 esta receita atingiu R\$ 153,6 milhões, acréscimo de 42,8% comparado com 2020.

A receita bruta de aluguéis no 4T21 totalizou R\$ 19,8 milhões, representando 40,2% da receita bruta total e um acréscimo de 49,3% em relação ao 4T20. Em 2021 esta receita foi de R\$ 63,8 milhões, acréscimo de 37,4% em comparação com 2020. Este acréscimo ocorreu principalmente em função do aumento de nossa ABL própria, em virtude da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo, 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.

A receita bruta de serviços no 4T21 totalizou R\$ 29,3 milhões, representando um acréscimo de 30,6% em relação ao 4T20, e R\$ 89,8 milhões em 2021, 46,9% de acréscimo em comparação com 2020. O principal fator para esse crescimento foi a flexibilização das medidas governamentais de restrições de locomoção e funcionamento dos empreendimentos, em vigor desde o segundo trimestre de 2020, resultando no aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia, bem como 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\$ 19,8 milhões no 4T21, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

#### Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	4T20	4T21	Var.	2020	2021	Var.
Aluguel Mínimo	10,3	14,7	42,1%	39,0	52,0	33,2%
Aluguel Percentual de Vendas	1,5	2,5	62,9%	2,3	4,9	109,5%
Luvas	0,3	0,6	120,5%	1,3	1,8	36,7%
Merchandising	1,1	2,0	80,9%	3,8	5,1	36,1%
<b>Total</b>	<b>13,2</b>	<b>19,8</b>	<b>49,3%</b>	<b>46,4</b>	<b>63,8</b>	<b>37,4%</b>

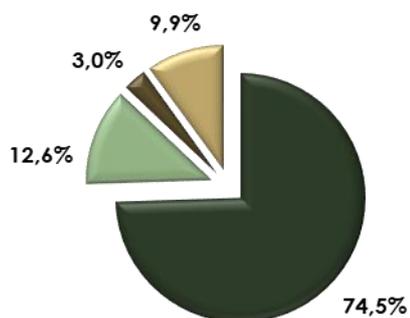
As receitas de aluguel mínimo no 4T21 aumentaram em R\$ 4,4 milhões, ou 42,1% em relação ao 4T20. Comparando 2021 com 2020, observamos acréscimo de R\$ 13,0 milhões, ou 33,2%, devido principalmente à aquisição de participações, inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo e crescimento real, mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 1,0 milhão na comparação entre os dois períodos. Considerando 2021 em relação a 2020, o acréscimo foi de 109,5%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 4T21 totalizaram R\$ 2,0 milhões, acréscimo de 80,9% em comparação com o 4T20, e R\$ 5,1 milhões em 2021, acréscimo de 36,1% em comparação com 2020.

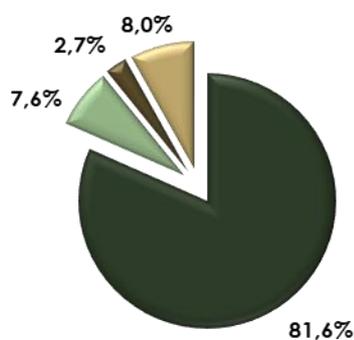
As receitas de aluguel mínimo representaram 74,5% da receita total de aluguéis no 4T21, enquanto no 4T20 representavam 78,3%. Em 2021 corresponderam a 81,6%, comparado com 84,1% em 2020.

### Receita de Aluguéis - 4T21



- Aluguel Mínimo
- Aluguel Percentual de Vendas
- Luvas
- Merchandising

### Receita de Aluguéis - 2021



- Aluguel Mínimo
- Aluguel Percentual de Vendas
- Luvas
- Merchandising

## RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T21 as receitas de serviços totalizaram R\$ 29,3 milhões, representando um acréscimo de 30,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2021 estas receitas foram de R\$ 89,8 milhões, acréscimo de 46,9% em comparação com 2020.

<b>Composição da Receita de Serviços</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T20</b>	<b>4T21</b>	<b>Var.</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Var.</b>
Estacionamento	11,7	13,9	18,9%	30,2	39,9	32,1%
Energia	5,3	9,1	73,5%	12,4	27,0	118,1%
Água	1,5	1,9	28,9%	4,8	6,5	37,4%
Administração	4,0	4,4	9,3%	13,8	16,4	18,9%
<b>Total</b>	<b>22,5</b>	<b>29,3</b>	<b>30,6%</b>	<b>61,2</b>	<b>89,8</b>	<b>46,9%</b>

As receitas de estacionamento no 4T21 foram de R\$ 13,9 milhões, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões em relação ao 4T20. Em 2021 a receita foi R\$ 39,9 milhões, acréscimo de 32,1% comparado com 2020. Este resultado foi decorrente principalmente da retomada no fluxo de visitantes em nossos shoppings e da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 9,1 milhões no 4T21, acréscimo de R\$ 3,8 milhões. Em 2021 tivemos R\$ 27,0 milhões, acréscimo de 118,1% em comparação com 2020. 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\$ 1,9 milhão no 4T21, R\$ 0,4 milhão maior que no 4T20. Em 2021 esta receita foi de R\$ 6,5 milhões, acréscimo de 37,4% em comparação com 2020.

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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 8,5 milhões no 4T21, correspondendo a 17,3% da mesma, enquanto que no 4T20 representaram 15,0%. Em 2021 tivemos R\$ 23,0 milhões, 15,0% da receita bruta, enquanto que em 2020 o percentual foi de 14,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,2 milhões no 4T21, representando um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em relação ao 4T20. Em 2021 o montante foi de R\$ 12,7 milhões, um acréscimo de R\$ 3,4 milhões comparado com 2020.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 4,3 milhões, um acréscimo de R\$ 2,3 milhões comparado com o 4T20. Em 2021 registramos R\$ 10,3 milhões, um acréscimo de R\$ 3,8 milhões em comparação com 2020.

## RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 40,6 milhões no 4T21, um acréscimo de 33,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2021 tivemos R\$ 130,6 milhões, 42,3% maior que 2020.

## CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T21 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 4,3%, ficando em R\$ 10,9 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 35,0 milhões, 13,8% de acréscimo em comparação com 2020.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	4T20	4T21	Var.	2020	2021	Var.
Pessoal	0,9	0,9	-10,1%	3,9	3,5	-7,4%
Depreciação	0,2	0,3	77,2%	1,1	1,5	27,0%
Ocupação	6,2	6,0	-2,8%	16,6	17,8	7,1%
Serviços de Terceiros	3,1	3,7	17,9%	9,2	12,2	33,0%
<b>Total</b>	<b>10,4</b>	<b>10,9</b>	<b>4,3%</b>	<b>30,8</b>	<b>35,0</b>	<b>13,8%</b>

### Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, mesmo patamar que no 4T20. Em 2021 o custo de pessoal foi de R\$ 3,5 milhões, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com 2020.

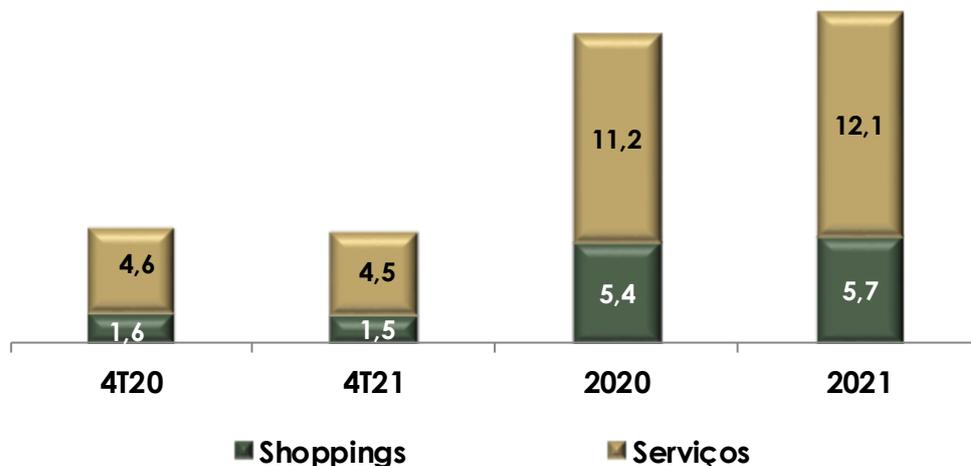
### Custo de Depreciação

No 4T21 o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T20 e em 2021 tivemos R\$ 1,5 milhão, acréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com 2020.

### Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,0 milhões, decréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 4T20. Em 2021 este montante foi de R\$ 17,8 milhões, um acréscimo de R\$ 1,2 milhão ou 7,1%, comparado com 2020.

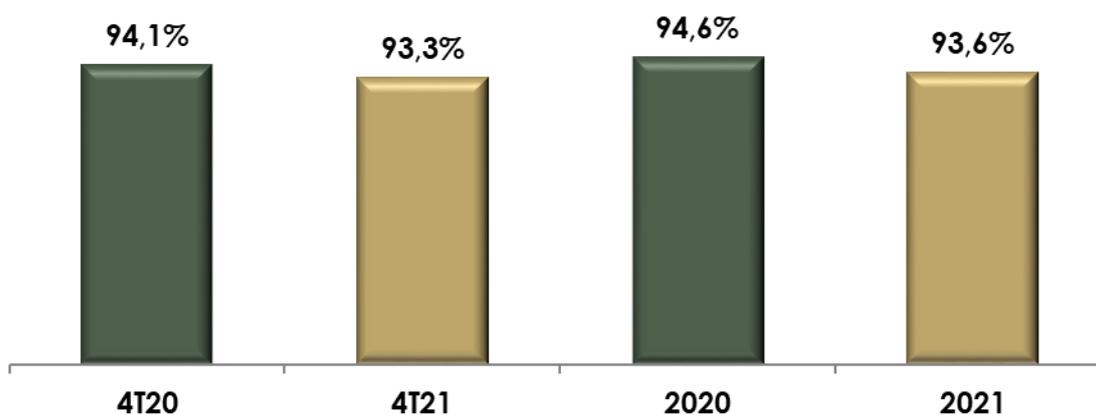
## CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,5 milhão no 4T21, R\$ 0,1 milhão menor que no 4T20. Em 2021 esse custo de ocupação foi de R\$ 5,7 milhões, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com 2020.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 4,5 milhões no 4T21, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 4T20. Em 2021 tivemos R\$ 12,1 milhões, um acréscimo de R\$ 0,9 milhão em relação a 2020.

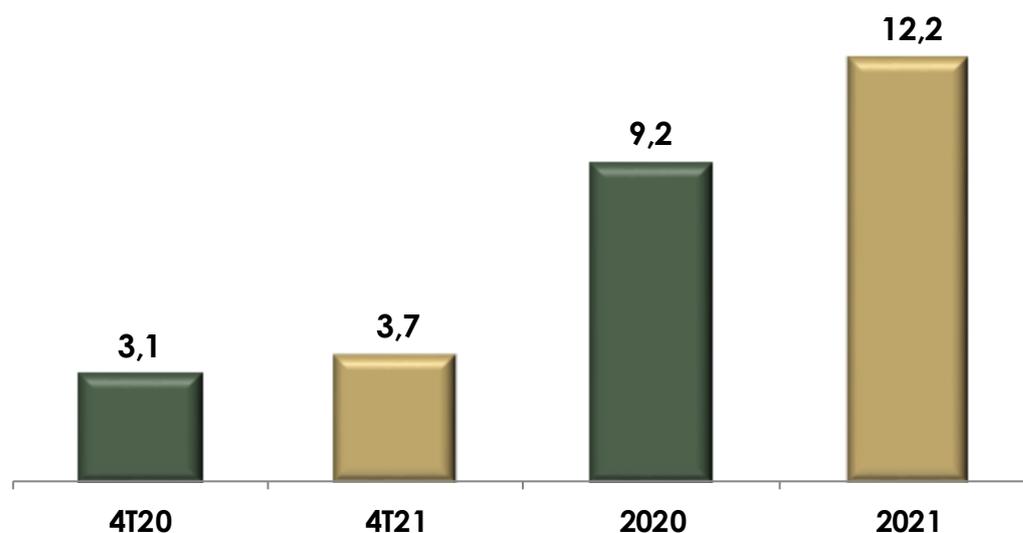
## EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



## Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T21, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,7 milhões, R\$ 0,6 milhão maior que no 4T20. Em 2021 tivemos R\$ 12,2 milhões, um acréscimo de R\$ 3,0 milhões em relação a 2020.

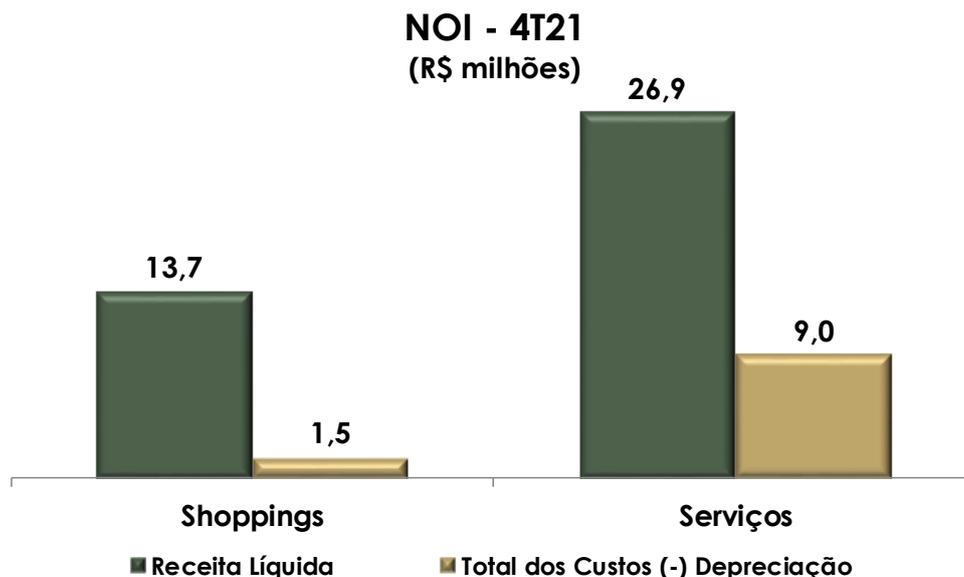
### CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



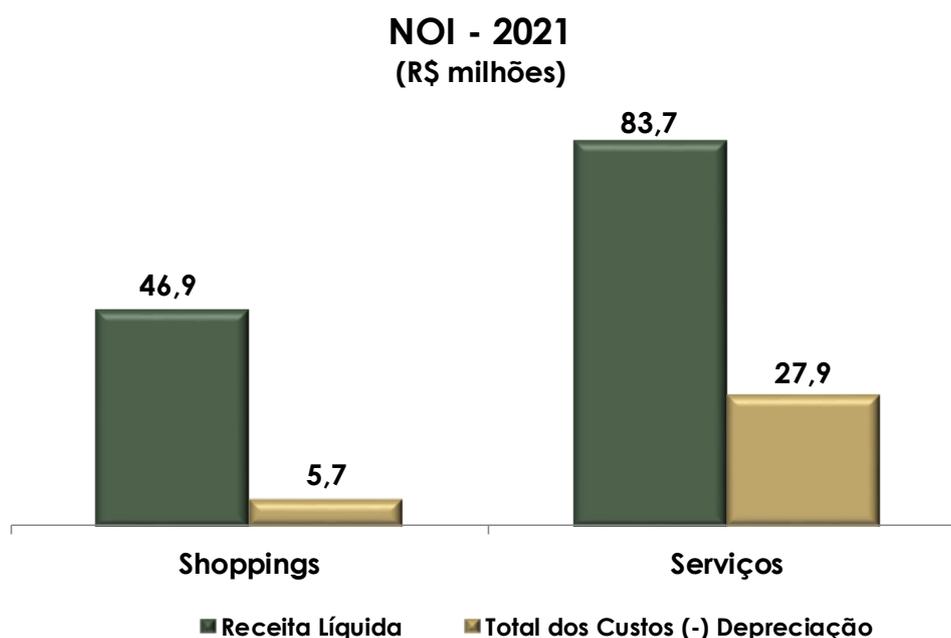
## LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T21 foi de R\$ 29,7 milhões, margem de 73,2% e acréscimo de 49,4%, comparado aos R\$ 19,9 milhões no 4T20. Em 2021 tivemos R\$ 95,6 milhões, com margem de 73,2% e acréscimo de 56,6% em comparação com 2020.

No 4T21 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 30,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 12,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 17,9 milhões.



Já em 2021 tivemos R\$ 97,0 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 41,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 55,8 milhões.



## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T21 totalizaram R\$ 16,5 milhões, representando um acréscimo de 69,6%, comparado com 4T20. Em 2021 este valor foi de R\$ 52,5 milhões, 8,1% maior que em 2020.

### Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	4T20	4T21	Var.	2020	2021	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,1)	(0,6)	951,0%	(0,3)	(0,9)	153,8%
PCLD	1,6	2,3	42,9%	(6,3)	(1,4)	-77,4%
Despesas com Pessoal	(3,7)	(4,0)	7,6%	(13,8)	(14,9)	8,2%
Serviços de Terceiros	(1,4)	(4,0)	189,5%	(10,0)	(13,0)	29,7%
Despesas de Comercialização	(0,8)	(0,7)	-17,3%	(2,8)	(2,4)	-14,6%
Não Recorrentes	(3,5)	(5,9)	68,5%	(6,0)	(7,2)	19,6%
Outras Despesas	(1,8)	(3,6)	94,6%	(9,3)	(12,7)	36,6%
<b>Total</b>	<b>(9,7)</b>	<b>(16,5)</b>	<b>69,6%</b>	<b>(48,5)</b>	<b>(52,5)</b>	<b>8,1%</b>

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 6,8 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) de publicidade e propaganda, (ii) das despesas com serviços de terceiros, (iii) das despesas com pessoal, (iv) das outras despesas e (v) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (vi) da comercialização e (vii) da PCLD.

### 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 4T21 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 5,0 milhões, enquanto no 4T20 tivemos R\$ 45,5 milhões. Em 2021 este valor foi de R\$ 7,2 milhões e em 2020 tivemos R\$ 3,7 milhões.

### Outras Receitas e Despesas Operacionais

R\$ milhões	4T20	4T21	Var.	2020	2021	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,1	0,1	81,0%	0,2	1,2	453,0%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	3,1	-	-	(15,7)	(0,1)	-99,1%
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	41,7	3,3	-92,0%	16,9	3,3	-80,4%
Outras Recuperações	0,6	1,6	114,9%	2,3	2,8	22,0%
<b>Total</b>	<b>45,5</b>	<b>5,0</b>	<b>-89,0%</b>	<b>3,7</b>	<b>7,2</b>	<b>93,0%</b>

### RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T21 foi de R\$ 81,9 milhões negativo e no 4T20 o resultado ficou positivo em R\$ 58,8 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2021 registramos R\$ 287,3 milhões negativo, comparado com R\$ 429,7 milhões negativo em 2020.

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>4T20</b>	<b>4T21</b>	<b>Var.</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>215,2</b>	<b>50,8</b>	<b>-76,4%</b>	<b>522,5</b>	<b>419,3</b>	<b>-19,8%</b>
Juros de aplicações financeiras	0,7	6,3	754,9%	6,1	13,6	123,0%
Variação cambial ativa	191,4	22,0	-88,5%	283,1	260,4	-8,0%
Variação monetária ativa	-	-	-	0,5	-	-
Ganho na operação com derivativos	12,9	16,7	29,6%	206,9	115,8	-44,0%
Outros	10,2	5,8	-43,1%	25,9	29,5	14,1%
<b>Despesas</b>	<b>(156,4)</b>	<b>(132,7)</b>	<b>-</b>	<b>(952,2)</b>	<b>(706,6)</b>	<b>-25,8%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(4,6)	(5,3)	15,2%	(19,1)	(19,2)	0,4%
Bônus de Dívida Perpétuos	(38,7)	(40,3)	4,1%	(149,9)	(155,2)	3,5%
Perda em operação com derivativos	(63,7)	(13,4)	-79,0%	(95,9)	(93,2)	-2,8%
Variação cambial passiva	(43,7)	(71,1)	62,4%	(655,0)	(392,3)	-40,1%
Multa sobre impostos em atraso	(2,5)	1,8	-	(20,4)	(10,0)	-51,1%
Outros	(3,2)	(4,4)	37,6%	(11,9)	(36,7)	207,9%
<b>Total</b>	<b>58,8</b>	<b>(81,9)</b>	<b>-239,3%</b>	<b>(429,7)</b>	<b>(287,3)</b>	<b>-33,1%</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 31 de dezembro de 2021, a posição de hedge da Companhia era:

<b>Tipos de Instrumento de Hedge</b>	
<b>Instrumento Derivativo - NDF de câmbio</b>	<b>TOTAL</b>
Preço - R\$/US\$*	5,6246
Nocional em US\$ mil	100.000
Valor Justo em R\$ mil	(762)
<b>Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3</b>	
<b>TOTAL</b>	
Preço - R\$/US\$*	5,7755
Nocional em US\$ mil	20.000
Valor Justo em R\$ mil	(2.317)
<b>Total de Instrumento de Hedge</b>	
<b>TOTAL</b>	
Nocional em US\$ mil	120.000
Valor Justo em R\$ mil	(3.079)

(\*) 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 4T21 foi de R\$ 12,1 milhões negativo e no 4T20 foi de R\$ 2,5 milhões positivo. Em 2021 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 19,5 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 40,0 milhões em comparação com 2020.

## **RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 4T21 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 72,4 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 61,8 milhões positivo no 4T20. Em 2021 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 252,5 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 466,5 milhões negativo em 2020.

<b>Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T20</b>	<b>4T21</b>	<b>Var.</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Var.</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>117,0</b>	<b>(75,8)</b>	<b>-164,8%</b>	<b>(472,9)</b>	<b>(256,5)</b>	<b>-45,8%</b>
(+) Não recorrentes	0,5	5,9	-	21,7	6,3	-71,1%
(+) Propriedade para Investimento	(41,7)	(3,3)	-92,1%	(16,9)	(3,3)	-80,5%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(14,0)	0,8	-106,3%	1,6	1,0	-38,3%
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>61,8</b>	<b>(72,4)</b>	<b>-</b>	<b>(466,5)</b>	<b>(252,5)</b>	<b>-45,9%</b>
<b>Margem - Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>203,8%</b>	<b>-178,2%</b>	<b>-</b>	<b>-508,3%</b>	<b>-193,4%</b>	<b>-</b>

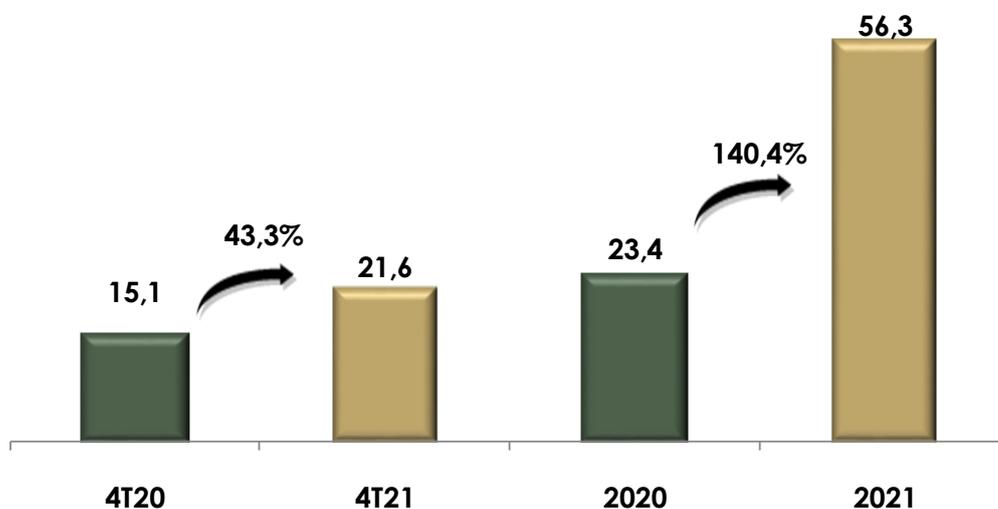
## **EBITDA AJUSTADO**

O EBITDA Ajustado no 4T21 foi de R\$ 21,6 milhões, margem de 53,3% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Em 2021 este valor foi de R\$ 56,3 milhões, margem de 43,1% e acréscimo de 140,4% em comparação com 2020.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T20	4T21	Var.	2020	2021	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>117,0</b>	<b>(75,8)</b>	<b>-164,8%</b>	<b>(472,9)</b>	<b>(256,5)</b>	<b>-45,8%</b>
(+) IRPJ / CSLL	(2,5)	12,1	-578,5%	59,5	19,5	-67,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(58,8)	81,9	-239,3%	429,7	287,3	-33,1%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,8	30,1%	2,3	3,0	26,3%
<b>EBITDA*</b>	<b>56,3</b>	<b>19,0</b>	<b>-66,2%</b>	<b>18,6</b>	<b>53,3</b>	<b>186,4%</b>
(+) Não Recorrentes	0,5	5,9	-	21,7	6,3	-71,1%
(+) Propriedade para Investimento	(41,7)	(3,3)	-92,1%	(16,9)	(3,3)	-80,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>15,1</b>	<b>21,6</b>	<b>43,3%</b>	<b>23,4</b>	<b>56,3</b>	<b>140,4%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>49,8%</b>	<b>53,3%</b>	<b>3,5 p.p.</b>	<b>25,5%</b>	<b>43,1%</b>	<b>17,6 p.p.</b>

\* Instrução CVM 527

## EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

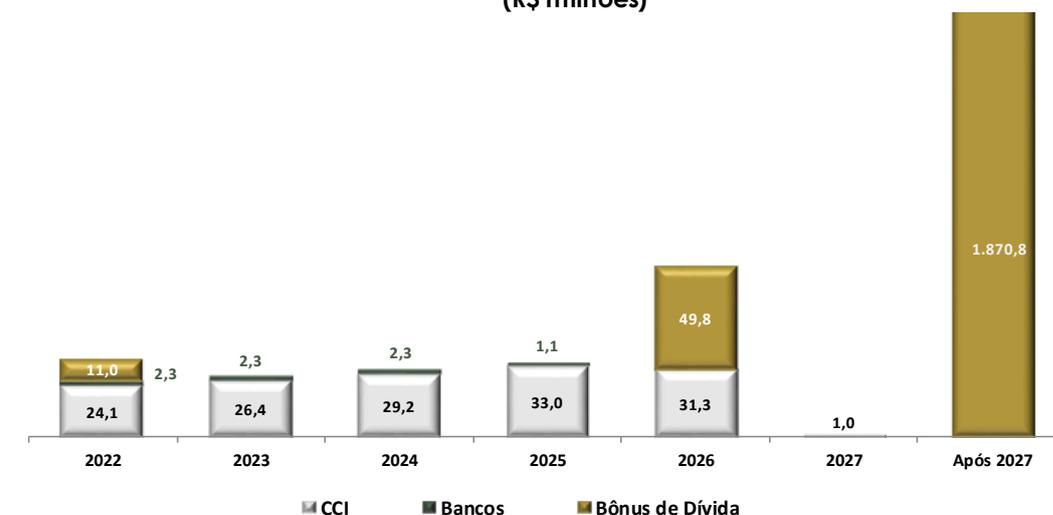


## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 2.084,6 milhões. Em 30 de setembro de 2021 este endividamento era de R\$ 2.018,8 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 271,1 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.813,5 milhões. No 3T21 o endividamento líquido foi de R\$ 1.705,5 milhões.

**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**  
(R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/21	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Após 2027
	BNB	jun-25	-	3,5%	8,0	2,3	2,3	2,3	1,1	-	-	-
	CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,0%	47,9	7,7	8,4	9,2	10,2	11,4	1,0	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,7%	97,1	16,4	18,0	20,0	22,8	19,9	-	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	51,7	1,9	-	-	-	49,8	-	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	655,7	9,1	-	-	-	-	-	646,6
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.224,2	-	-	-	-	-	-	1.224,2
	<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>2.084,6</b>	<b>37,4</b>	<b>28,7</b>	<b>31,5</b>	<b>34,1</b>	<b>81,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1.870,8</b>

\*Perpetuo 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.

Com a flexibilização das medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotados pelas autoridades governamentais, na comparação entre os exercícios de 2021 e 2020, houve aumento de 23,8% na receita operacional líquida por ABL. Sem considerar a inclusão da Nic, Palo, Poli e Vanti na consolidação, houve aumento de 38,4% na receita líquida de vendas.

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

#### **EVENTOS SUBSEQUENTES**

---

Conforme fato relevante de 04 de janeiro de 2022, a subsidiária integral da Companhia, General Shopping Finance Limited iniciou oferta de aquisição de até US\$40,0 milhões ("Valor Máximo de Aceitação") referente aos bônus de dívida perpétuos (10.00% Perpetual Notes) emitidos pela GS Finance ("Bonds Perpétuos" e "Oferta de Recompra"), exclusivamente para investidores no mercado estrangeiro. O Valor Máximo de Aceitação representa o valor total disponível para a Oferta de Recompra, incluindo o pagamento da Early Tender Payment, e não reflete o valor total do saldo em aberto dos Bonds Perpétuos que podem ser adquiridos no âmbito da Oferta de Recompra.

A Oferta de Recompra foi realizada de acordo com os termos e condições previstos no memorando de oferta de recompra (offer to purchase statement), o qual contém uma descrição mais abrangente da Oferta de Recompra.

De acordo com fato relevante de 03 de fevereiro de 2022, a subsidiária integral da Companhia, General Shopping Finance Limited concluiu com sucesso a oferta de recompra dos bônus de dívida perpétuos (10.00% Perpetual Notes) emitidos pela GS Finance ("Bonds Perpétuos" e "Oferta de Recompra").

Na data de encerramento da Oferta de Recompra foi verificada a aceitação de investidores que representaram um valor de principal total de US\$18,3 milhões, ou seja, abaixo do valor máximo de aceitação estabelecido na Oferta de Recompra, de forma que não foram necessários procedimentos de rateio entre os investidores.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T20	4T21	Var.	2020	2021	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>35.683</b>	<b>49.073</b>	<b>37,5%</b>	<b>107.563</b>	<b>153.574</b>	<b>42,8%</b>
De Aluguéis	13.225	19.740	49,3%	46.408	63.742	37,4%
De Serviços	22.458	29.333	30,6%	61.155	89.832	46,9%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(5.359)</b>	<b>(8.474)</b>	<b>58,1%</b>	<b>(15.782)</b>	<b>(22.990)</b>	<b>45,7%</b>
Pis / Cofins	(2.506)	(3.168)	26,4%	(6.932)	(9.503)	37,1%
ISS	(859)	(1.050)	22,2%	(2.365)	(3.232)	36,7%
Descontos	(1.994)	(4.256)	113,4%	(6.485)	(10.255)	58,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>30.324</b>	<b>40.599</b>	<b>33,9%</b>	<b>91.781</b>	<b>130.584</b>	<b>42,3%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(10.426)</b>	<b>(10.879)</b>	<b>4,3%</b>	<b>(30.752)</b>	<b>(34.990)</b>	<b>13,8%</b>
Pessoal	(951)	(855)	-10,1%	(3.805)	(3.524)	-7,4%
Depreciação	(215)	(381)	77,2%	(1.124)	(1.428)	27,0%
Ocupação	(6.154)	(5.982)	-2,8%	(16.624)	(17.803)	7,1%
Serviços de Terceiros	(3.106)	(3.662)	17,9%	(9.199)	(12.235)	33,0%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>19.898</b>	<b>29.720</b>	<b>49,4%</b>	<b>61.029</b>	<b>95.594</b>	<b>56,6%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>35.800</b>	<b>(11.499)</b>	<b>-132,1%</b>	<b>(44.795)</b>	<b>(45.251)</b>	<b>1,0%</b>
Gerais e Administrativas	(9.727)	(16.500)	69,6%	(48.523)	(52.445)	8,1%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	45.527	5.001	-89,0%	3.728	7.194	93,0%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>55.698</b>	<b>18.221</b>	<b>-67,3%</b>	<b>16.234</b>	<b>50.343</b>	<b>210,1%</b>
Resultado Financeiro	58.813	(81.930)	-239,3%	(429.669)	(287.347)	-33,1%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>114.511</b>	<b>(63.709)</b>	<b>-155,6%</b>	<b>(413.435)</b>	<b>(237.004)</b>	<b>-42,7%</b>
IR/CS	2.535	(12.130)	-578,5%	(59.507)	(19.466)	-67,3%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>117.046</b>	<b>(75.839)</b>	<b>-164,8%</b>	<b>(472.942)</b>	<b>(256.470)</b>	<b>-45,8%</b>

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	269.294	113.487
Contas a receber	38.787	36.276
Tributos a recuperar	12.323	2.693
Partes relacionadas	-	62.415
Outras contas a receber	38.037	35.910
<b>Total do circulante</b>	<b>358.441</b>	<b>250.781</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	1.849	-
Contas a receber	1.370	1.844
Tributos a recuperar	27	27
Empréstimos a receber com terceiros	5.906	3.188
Debêntures a receber - partes relacionadas	-	234.218
Partes relacionadas	68.167	52.724
Depósitos e cauções	8.698	6.263
Outras contas a receber	30.029	53.659
Propriedades para investimento	1.209.295	1.057.378
Imobilizado	26.372	19.320
Intangível	15.935	13.975
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.367.648</b>	<b>1.442.596</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.726.089</b>	<b>1.693.377</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	8.756	19.982
Empréstimos e financiamentos	13.373	24.208
Salários e encargos sociais	2.057	10.411
Impostos, taxas e contribuições	172.920	149.686
Impostos parcelados	28.342	17.649
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	24.033	14.689
Partes relacionadas	41.148	35.877
Receitas de cessões a apropriar	6.041	3.657
Contas a pagar na compra de terrenos	4.949	-
Outras contas a pagar	2.894	1.186
<b>Total do circulante</b>	<b>304.513</b>	<b>277.345</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.926.297	1.704.613
Receitas de cessões a apropriar	14.819	17.075
Impostos parcelados	53.002	43.096
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.343	20.683
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	4.245	2.168
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	120.921	96.968
Contas a pagar na compra de terrenos	3.600	-
Outras contas a pagar	390	-
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.146.617</b>	<b>1.884.603</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-725.041</b>	<b>-468.571</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.726.089</b>	<b>1.693.377</b>

<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
R\$ mil	31/12/2021	31/12/2020
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do Período</b>	<b>(256.470)</b>	<b>(472.942)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	3.036	2.402
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.436	6.276
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.077	249
Imposto de renda e contribuição social diferidos	633	8.416
Imposto de renda e contribuição social	18.833	51.091
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	171.747	166.438
Resultado financeiro sobre outros ativos e passivos não circulantes	(15.656)	(19.030)
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	-	15.018
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.014	1.533
Variação cambial	128.574	365.101
Ajuste a valor justo	(3.323)	(16.925)
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	10.034	(10.080)
Tributos a recuperar	43.464	(17.988)
Outras contas a receber	17.649	36.282
Depósitos e cauções	(2.435)	(3.196)
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(14.626)	6.390
Impostos, taxas e contribuições	(41.359)	(4.161)
Salários e encargos sociais	(8.354)	8.425
Receitas de cessões a apropriar	(3.911)	(1.963)
Contas a pagar na compra de imóveis	3.305	-
Outras contas a pagar	(19.065)	(230)
Inclusão de controladas no consolidado - liquidação das debêntures	6.503	-
<b>Caixa (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>44.106</b>	<b>121.106</b>
Pagamento de juros	(83.758)	(80.927)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(39.652)</b>	<b>40.179</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Transferência de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível para o	(83.217)	-
Baixa de propriedades para investimentos, Imobilizado e Intangível	2.690	21.600
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(50)	70.809
Liquidação das debêntures	249.874	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado, de bens do ativo intangível e propriedades para investimento	(81.914)	(133.361)
<b>Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>87.383</b>	<b>(40.952)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(35.702)	(23.564)
Transferência de financiamentos e parcelamentos de tributos - liquidação das debêntures	77.881	-
Novos parcelamentos de tributos	20.984	7.045
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(16.995)	(16.011)
Partes relacionadas	64.626	(50.864)
Empréstimos com terceiros	(2.718)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>108.076</b>	<b>(83.394)</b>
<b>(Redução) / Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>		
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	113.487	197.654
No final do exercício	269.294	113.487

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.