



## 3T21

**São Paulo, 12 de novembro de 2021** – 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 3T21. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2021 - 3T21 - atingiu R\$ 41,4 milhões, com acréscimo de 83,4% em comparação à receita de R\$ 22,6 milhões no terceiro trimestre de 2020 - 3T20. No 9M21, a Receita Bruta aumentou 45,4% em relação ao 9M20, alcançando R\$ 104,5 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T21 registrou R\$ 27,8 milhões, com margem de 77,1% e acréscimo de 132,8% em relação aos R\$ 12,0 milhões alcançados no 3T20. No 9M21 o NOI Consolidado foi de R\$ 66,9 milhões, com margem de 74,4% e acréscimo de 59,2% em comparação com o 9M20.
- O Lucro Bruto no 3T21 foi de R\$ 27,4 milhões, com margem de 76,1% e acréscimo de 136,0% em comparação aos R\$ 11,6 milhões no 3T20. No 9M21, o Lucro Bruto totalizou R\$ 65,9 milhões, com margem de 73,2% e acréscimo de 60,2% em relação ao 9M20.
- O EBITDA Ajustado no 3T21 foi de R\$ 18,4 milhões, com margem de 50,9% e crescimento de R\$ 17,7 milhões em relação a 3T20, quando registrou R\$ 0,7 milhão. No 9M21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 34,7 milhões, margem de 38,6%, acréscimo de 317,2% em comparação com o 9M20.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T20	3T21	Var.	9M20	9M21	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>22.593</b>	<b>41.428</b>	<b>83,4%</b>	<b>71.881</b>	<b>104.503</b>	<b>45,4%</b>
Aluguel (Shoppings)	9.946	16.603	66,9%	33.184	44.003	32,6%
Serviços	12.647	24.825	96,3%	38.697	60.500	56,3%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>11.952</b>	<b>27.823</b>	<b>132,8%</b>	<b>42.040</b>	<b>66.930</b>	<b>59,2%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>711</b>	<b>18.353</b>	<b>-</b>	<b>8.320</b>	<b>34.713</b>	<b>317,2%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(78.754)</b>	<b>(150.359)</b>	<b>90,9%</b>	<b>(528.331)</b>	<b>(180.118)</b>	<b>-65,9%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(78.153)</b>	<b>(149.547)</b>	<b>91,4%</b>	<b>(526.561)</b>	<b>(177.907)</b>	<b>-66,2%</b>
Margem NOI	64,1%	77,1%	13,0 p.p.	68,4%	74,4%	6,0 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	3,8%	50,9%	47,1 p.p.	13,5%	38,6%	25,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-422,5%	-416,8%	5,7 p.p.	-859,7%	-200,2%	-
Margem FFO Ajustado	-419,3%	-414,6%	4,7 p.p.	-856,8%	-197,7%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	336,14	443,11	31,8%	1.069,44	1.217,86	13,9%
NOI por m <sup>2</sup>	177,82	297,59	67,4%	625,47	779,99	24,7%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	10,58	196,30	-	123,78	404,54	226,8%
Resultado Líquido ajustado m <sup>2</sup>	(1.171,70)	(1.608,24)	37,3%	(7.860,48)	(2.099,07)	-73,3%
FFO ajustado por m <sup>2</sup>	(1.162,76)	(1.599,55)	37,6%	(7.834,15)	(2.073,30)	-73,5%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	67.214	93.493	39,1%	67.214	85.809	27,7%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	67.214	93.493	39,1%	67.214	93.493	39,1%

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka  
Diretor de RI

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

Rodrigo Lepski Lopes  
Gerente de RI

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

# GSHP

B3 LISTED

## **COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO**

---

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o terceiro trimestre de 2021 (3T21), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o acréscimo da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 3T21 em comparação ao 3T20, em decorrência da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo e das aquisições de participações, conforme notas e contexto operacional.

A Receita Bruta no 3T21 aumentou 83,4% para R\$ 41,4 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 66,9% e pelo acréscimo nas Receitas de Serviços em 96,3%, quando comparados ao 3T20.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 26,2%, no 3T21 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 33,6% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou retração no trimestre, atingindo 93,4% no 3T21 contra 94,9% registrado em 3T20.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 23,1% em relação ao 3T20, atingindo R\$ 8,6 milhões, impactado principalmente pelo acréscimo dos custos de serviços de terceiros. O NOI atingiu R\$ 27,8 milhões no 3T21, aumento de 132,8% em relação ao mesmo trimestre do anterior, com margem de 77,1%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 7,0% no 3T21, comparando ao 3T20, impactado principalmente pela redução das despesas PCLD e despesas de comercialização. O EBITDA ajustado no 3T21 atingiu R\$ 18,4 milhões, com margem EBITDA ajustado de 50,9%.

No 3T21, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 77,0 milhões no 3T20 para negativos R\$ 169,0 milhões no 3T21.

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

Continuamos também estudando novos investimentos a serem oportunamente comunicados, replicando o sucesso de projetos já desenvolvidos pela Companhia.

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

**Marcio Snioka,**

**Diretor de Relações com Investidores**

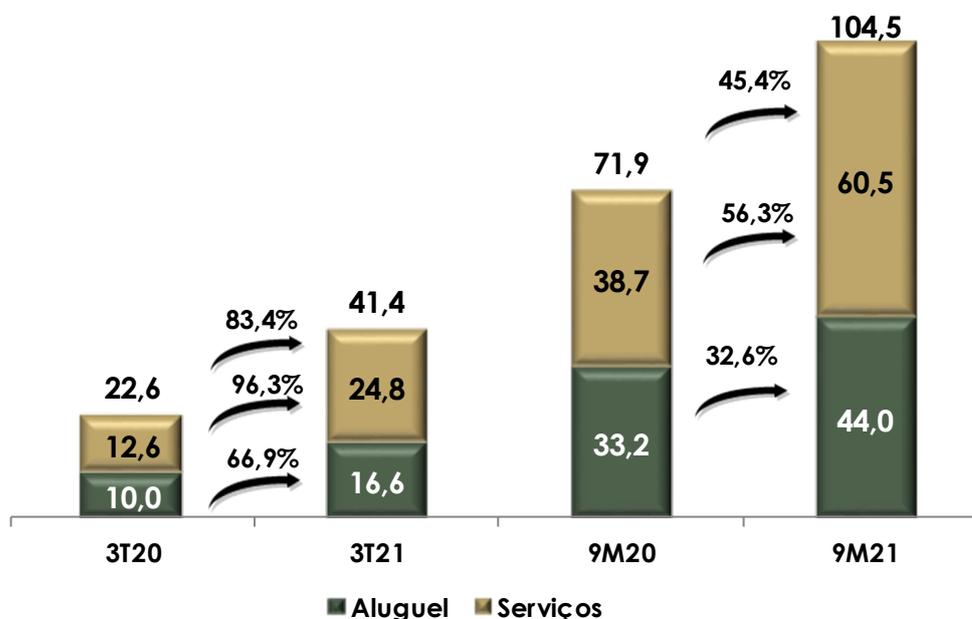
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 41,4 milhões, representando um acréscimo de 83,4% em relação ao 3T20. No 9M21, esta receita atingiu R\$ 104,5 milhões, acréscimo de 45,4% comparado com o 9M20.

A receita bruta de aluguéis no 3T21 totalizou R\$ 16,6 milhões, representando 40,1% da receita bruta total e um acréscimo de 66,9% em relação ao 3T20. No 9M21 esta receita foi de R\$ 44,0 milhões, acréscimo de 32,6% em comparação com o 9M20. Este acréscimo ocorreu principalmente em função do aumento de nossa ABL própria, em virtude da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo e das aquisições de participações, conforme notas e contexto operacional.

A receita bruta de serviços no 3T21 totalizou R\$ 24,8 milhões, representando um acréscimo de 96,3% em relação ao 3T20, e R\$ 60,5 milhões no 9M21, 56,3% de acréscimo em comparação com o 9M20. 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\$ 16,6 milhões no 3T21, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T20	3T21	Var.	9M20	9M21	Var.
Aluguel Mínimo	8,7	13,4	55,2%	27,2	36,5	34,3%
Aluguel Percentual de Vendas	0,3	1,3	381,1%	0,8	2,4	198,7%
Luvas	0,1	0,4	353,4%	1,0	1,1	14,7%
Merchandising	0,6	1,2	97,2%	2,7	3,2	18,0%
Linearização da Receita	0,3	0,3	-12,2%	1,5	0,8	-47,8%
<b>Total</b>	<b>10,0</b>	<b>16,6</b>	<b>66,9%</b>	<b>33,2</b>	<b>44,0</b>	<b>32,6%</b>

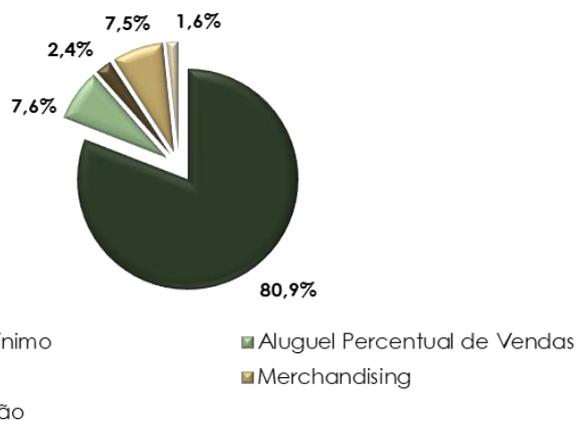
As receitas de aluguel mínimo no 3T21 aumentaram em R\$ 4,7 milhões, ou 55,2% em relação ao 3T20. Comparando 9M21 com o 9M20, observamos acréscimo de R\$ 9,3 milhões, ou 34,3%, devido principalmente ao aumento em nossa ABL própria, mencionada anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 1,0 milhão na comparação entre os dois períodos. Considerando 9M21 em relação ao 9M20, o acréscimo foi de 198,7%.

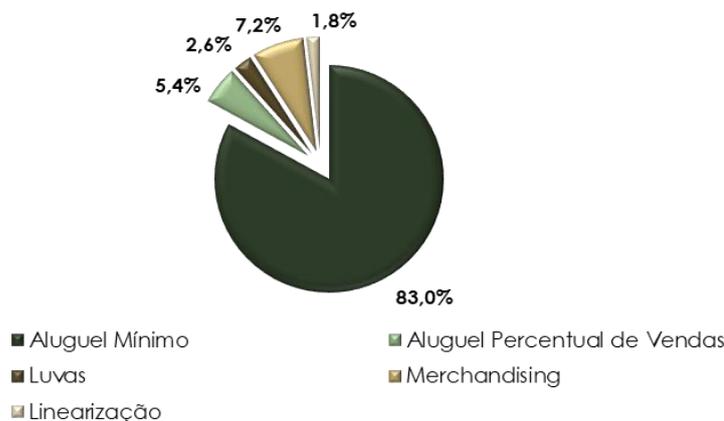
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T21 totalizaram R\$ 1,2 milhão, acréscimo de 97,2% em comparação com o 3T20, e R\$ 3,2 milhões no 9M21, acréscimo de 18,0% em comparação com o 9M20.

As receitas de aluguel mínimo representaram 80,9% da receita total de aluguéis no 3T21, enquanto no 3T20 representavam 87,1%. No 9M21 corresponderam a 83,0%, comparado com 81,9% em 9M20.

**Receita de Aluguéis - 3T21**



## Receita de Aluguéis - 9M21



## RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T21 as receitas de serviços totalizaram R\$ 24,8 milhões, representando um acréscimo de 96,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M21 estas receitas foram de R\$ 60,5 milhões, acréscimo de 56,3% em comparação com o 9M20.

### Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T20	3T21	Var.	9M20	9M21	Var.
Estacionamento	7,0	10,7	53,5%	18,5	25,9	40,4%
Energia	2,3	8,1	238,8%	7,1	17,8	151,1%
Água	0,9	1,7	89,7%	3,3	4,8	41,0%
Administração	2,4	4,3	82,1%	9,8	12,0	22,9%
<b>Total</b>	<b>12,6</b>	<b>24,8</b>	<b>96,3%</b>	<b>38,7</b>	<b>60,5</b>	<b>56,3%</b>

As receitas de estacionamento no 3T21 foram de R\$ 10,7 milhões, um acréscimo de R\$ 3,7 milhões em relação ao 3T20. No 9M21, a receita foi R\$ 25,9 milhões, acréscimo de 40,4% comparado com o 9M20. Este resultado foi decorrente 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\$ 8,1 milhões no 3T21, acréscimo de R\$ 5,8 milhões. No 9M21 tivemos R\$ 17,8 milhões, acréscimo de 151,1% em comparação com o 9M20. 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\$ 1,7 milhão no 3T21, R\$ 0,8 milhão maior que no 3T20. No 9M21 esta receita foi de R\$ 4,8 milhões, acréscimo de 41,0% em comparação com o 9M20.

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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,4 milhões no 3T21, correspondendo a 12,9% da mesma, enquanto que no 3T20 representaram 17,5%. No 9M21, tivemos R\$ 14,5 milhões, 13,9% da receita bruta, enquanto que em 9M20 o percentual foi de 14,5%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,4 milhões no 3T21, representando um acréscimo de R\$ 1,5 milhão em relação ao 3T20. No 9M21 o montante foi de R\$ 8,5 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões comparado com o 9M20.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,0 milhões, ligeiramente inferior aos R\$ 2,1 milhões do 3T20. No 9M21 registramos R\$ 6,0 milhões, um acréscimo de R\$ 1,5 milhão em comparação com o 9M20.

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

A Receita Líquida totalizou R\$ 36,1 milhões no 3T21, um acréscimo de 93,5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M21, tivemos R\$ 90,0 milhões, 46,4% maior que no 9M20.

## **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 3T21 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 23,1%, ficando em R\$ 8,6 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 24,1 milhões, 18,6% de acréscimo em comparação com o 9M20.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>3T20</b>	<b>3T21</b>	<b>Var.</b>	<b>9M20</b>	<b>9M21</b>	<b>Var.</b>
Pessoal	0,9	0,9	-3,0%	2,8	2,7	-6,5%
Depreciação	0,3	0,3	17,2%	0,9	1,0	15,1%
Ocupação	4,0	4,3	6,3%	10,5	11,8	12,9%
Serviços de Terceiros	1,8	3,1	76,3%	6,1	8,6	40,7%
<b>Total</b>	<b>7,0</b>	<b>8,6</b>	<b>23,1%</b>	<b>20,3</b>	<b>24,1</b>	<b>18,6%</b>

### **Custo de Pessoal**

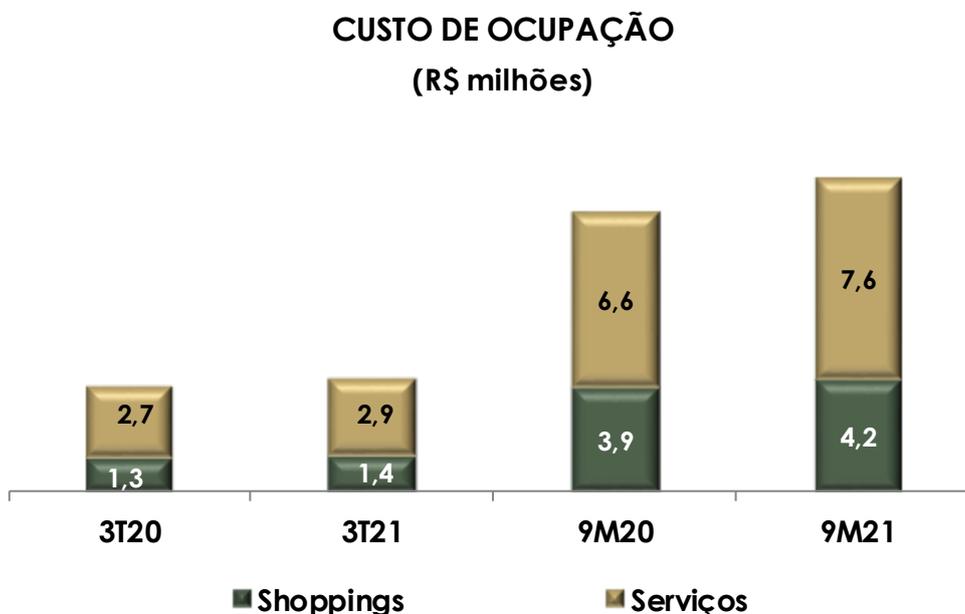
O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, mesmo patamar que no 3T20. No 9M21 o custo de pessoal foi de R\$ 2,7 milhões, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 9M20.

### **Custo de Depreciação**

No 3T21, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, mesmo patamar que no 3T20, e no 9M21 tivemos R\$ 1,0 milhão, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 9M20.

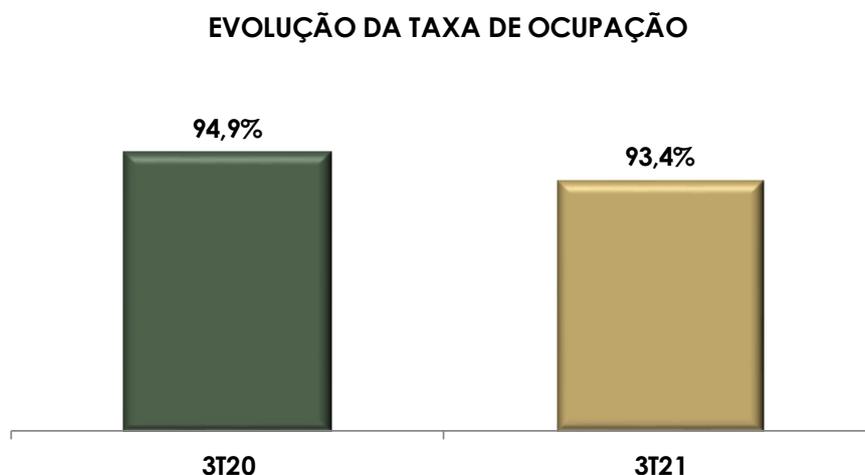
## Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,3 milhões, acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 3T20. No 9M21 este montante foi de R\$ 11,8 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão ou 12,9%, comparado com o 9M20.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,4 milhão no 3T21, R\$ 0,1 milhão maior que no 3T20. No 9M21, esse custo de ocupação foi de R\$ 4,2 milhões, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 9M20.

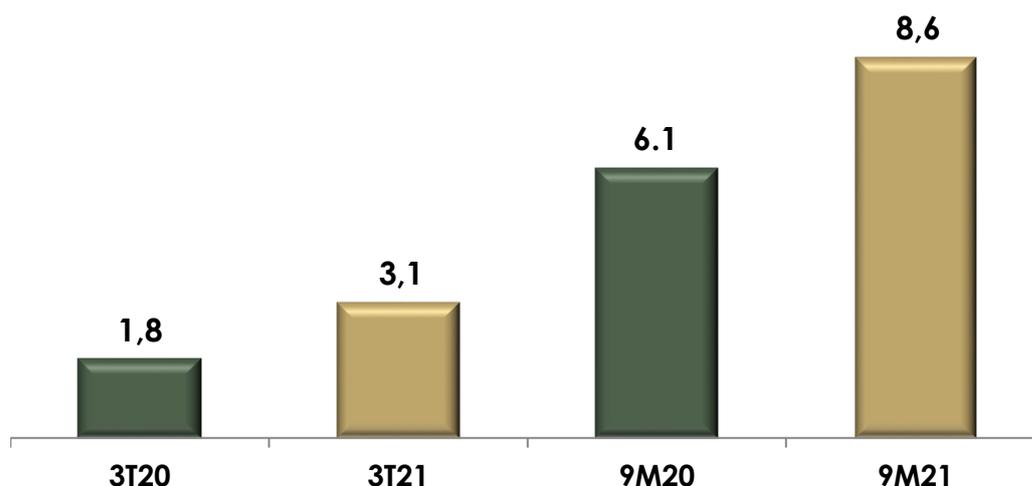
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 2,9 milhões no 3T21, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 3T20. No 9M21, tivemos R\$ 7,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão em relação ao 9M20.



## Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T21, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,1 milhões, R\$ 1,3 milhão maior que no 3T20. No 9M21 tivemos R\$ 8,6 milhões, um acréscimo de R\$ 2,5 milhões em relação ao 9M20.

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

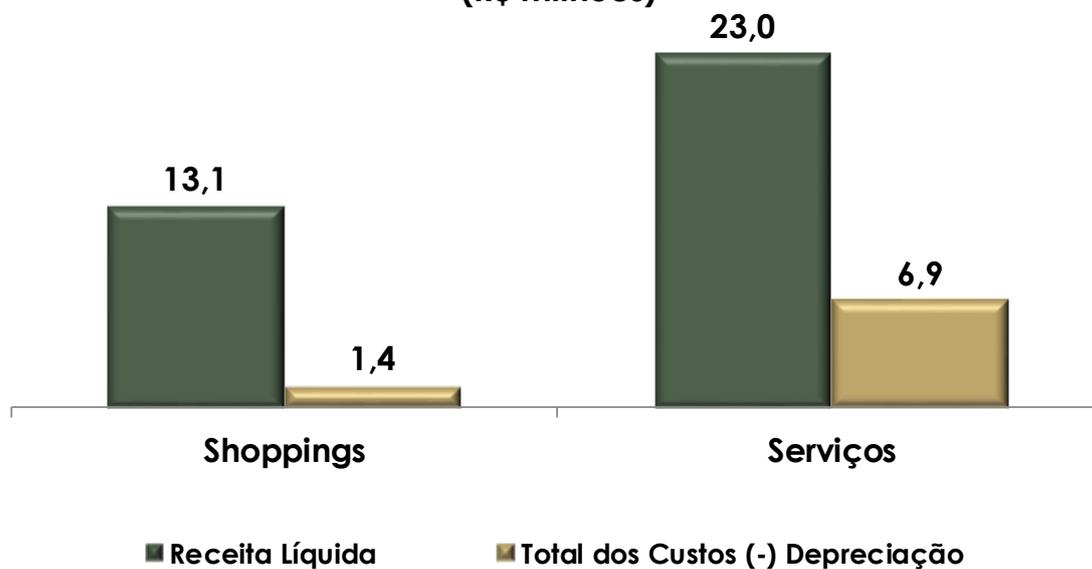


## LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T21 foi de R\$ 27,4 milhões, margem de 76,1% e acréscimo de 136,0%, comparado aos R\$ 11,6 milhões no 3T20. No 9M21 tivemos R\$ 65,9 milhões, com margem de 73,2% e acréscimo de 60,2% em comparação com o 9M20.

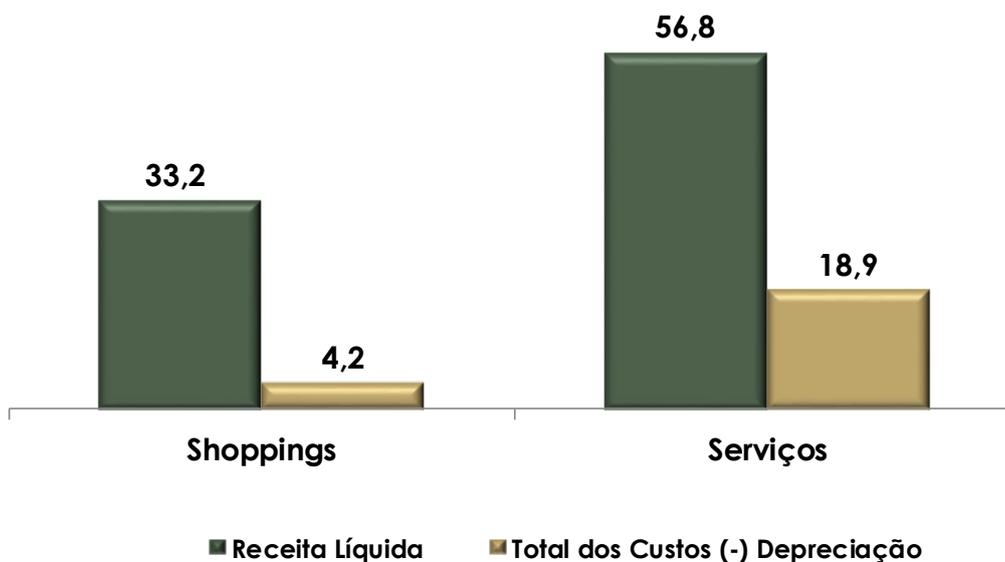
No 3T21 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 27,8 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 16,1 milhões.

**NOI - 3T21**  
(R\$ milhões)



Já no 9M21 tivemos R\$ 66,9 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 29,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 37,9 milhões.

**NOI - 9M21**  
(R\$ milhões)



## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T21 totalizaram R\$ 11,2 milhões, representando um decréscimo de 7,0%, comparado com 3T20. No 9M21 este valor foi de R\$ 35,9 milhões, 7,4% menor que em 9M20.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T20	3T21	Var.	9M20	9M21	Var.
Publicidade e Propaganda	-	(0,1)	-	(0,3)	(0,2)	-14,2%
PCLD	(1,1)	0,1	-107,7%	(7,9)	(3,7)	-53,2%
Despesas com Pessoal	(3,2)	(3,7)	11,9%	(10,1)	(10,9)	8,4%
Serviços de Terceiros	(3,3)	(3,1)	-5,6%	(8,6)	(9,0)	4,3%
Despesas de Comercialização	(0,4)	(0,3)	-28,0%	(2,0)	(1,8)	-13,5%
Não Recorrentes	(0,6)	(1,0)	73,7%	(2,5)	(1,5)	-40,5%
Outras Despesas	(3,4)	(3,1)	-5,8%	(7,4)	(8,8)	19,3%
<b>Total</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>-7,0%</b>	<b>(38,8)</b>	<b>(35,9)</b>	<b>-7,4%</b>

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 0,8 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) das despesas com serviços de terceiros, (iii) da comercialização e (iv) das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (v) das despesas com pessoal, (vi) de publicidade e propaganda 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 3T21 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,3 milhão, enquanto no 3T20 tivemos R\$ 18,7 milhões negativo. No 9M21 este valor foi de R\$ 2,2 milhão e no 9M20 tivemos R\$ 41,8 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T20	3T21	Var.	9M20	9M21	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	-	-	0,2	1,1	584,9%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(18,6)	(0,1)	-	(18,8)	(0,1)	-99,2%
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	-	-	-	(24,7)	-	-
Outras Recuperações	(0,1)	0,4	-668,6%	1,5	1,2	-21,9%
<b>Total</b>	<b>(18,7)</b>	<b>0,3</b>	<b>-101,7%</b>	<b>(41,8)</b>	<b>2,2</b>	<b>-105,2%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T21 foi de R\$ 169,0 milhões negativo, e no 3T20 o resultado ficou R\$ 77,0 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M21 registramos R\$ 205,4 milhões negativo, comparado com R\$ 488,5 milhões negativo em 9M20.

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>3T20</b>	<b>3T21</b>	<b>Var.</b>	<b>9M20</b>	<b>9M21</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>140,5</b>	<b>61,7</b>	<b>-56,1%</b>	<b>307,3</b>	<b>368,6</b>	<b>19,9%</b>
Juros de aplicações financeiras	0,8	6,0	680,3%	5,3	7,3	35,8%
Varição cambial ativa	90,0	0,3	-99,6%	91,6	238,4	160,2%
Varição monetária ativa	-	-	-	0,5	-	-
Ganho na operação com derivativos	43,4	52,1	19,8%	194,1	99,1	-48,9%
Outros	6,3	3,3	-46,2%	15,8	23,8	50,9%
<b>Despesas</b>	<b>(217,5)</b>	<b>(230,7)</b>	<b>6,1%</b>	<b>(795,8)</b>	<b>(574,0)</b>	<b>-27,9%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(4,8)	(5,4)	13,9%	(14,5)	(13,9)	-4,2%
Bônus de Dívida Perpétuos	(38,8)	(37,8)	-2,6%	(111,1)	(114,9)	3,3%
Perda em operação com derivativos	(24,3)	(5,5)	-77,2%	(32,3)	(79,9)	147,6%
Varição cambial passiva	(144,9)	(151,8)	4,7%	(611,3)	(321,3)	-47,4%
Multa sobre impostos em atraso	(4,5)	(4,5)	-0,2%	(17,9)	(11,7)	-34,5%
Outros	(0,2)	(25,7)	-	(8,7)	(32,3)	270,7%
<b>Total</b>	<b>(77,0)</b>	<b>(169,0)</b>	<b>119,5%</b>	<b>(488,5)</b>	<b>(205,4)</b>	<b>-58,0%</b>

## **INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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

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

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

### **RISCO CAMBIAL**

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

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

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

Em 30 de setembro de 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\$*	5,4693
Nocional em US\$ mil	100.000
Valor Justo em R\$ mil	(211)
<b>Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3</b>	
Preço - R\$/US\$*	5,3675
Nocional em US\$ mil	20.000
Valor Justo em R\$ mil	316
<b>Total de Instrumento de Hedge</b>	
Nocional em US\$ mil	120.000
Valor Justo em R\$ mil	106

(\*) 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 3T21 foi de R\$ 0,7 milhões positivo e no 3T20 foi de R\$ 8,4 milhões negativo. No 9M21 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 7,3 milhões negativo, um acréscimo de R\$ 54,7 milhões em comparação com o 9M20.

## **RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 3T21 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 150,4 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 78,8 milhões negativo no 3T20. No 9M21 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 180,1 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 528,3 milhões negativo no 9M20.

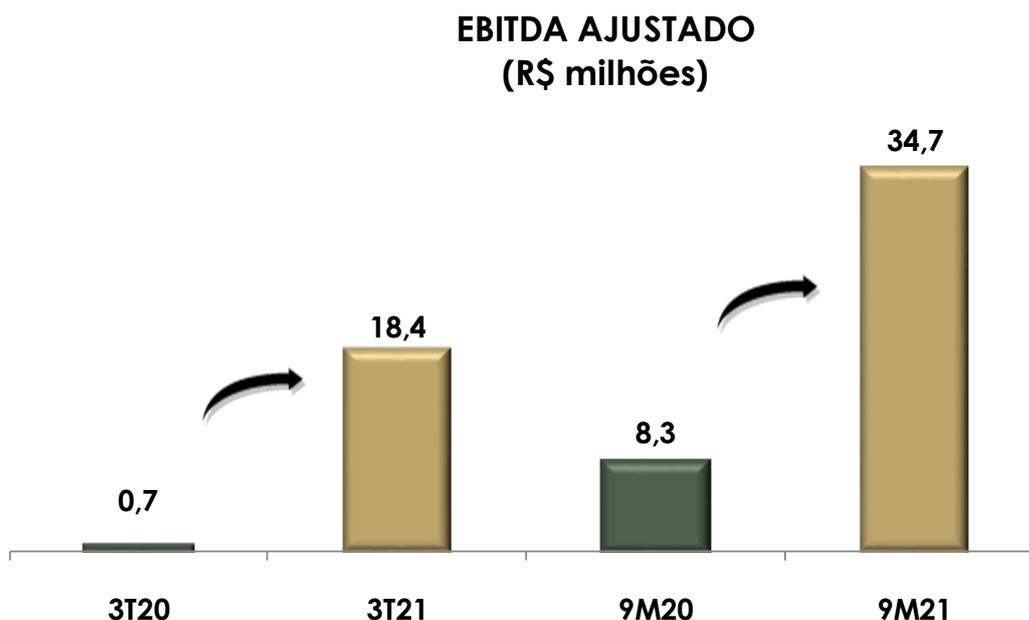
<b>Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>3T20</b>	<b>3T21</b>	<b>Var.</b>	<b>9M20</b>	<b>9M21</b>	<b>Var.</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(104,5)</b>	<b>(151,7)</b>	<b>45,2%</b>	<b>(590,0)</b>	<b>(180,6)</b>	<b>-69,4%</b>
(+) Não recorrentes	19,2	1,0	-94,9%	21,3	0,4	-98,3%
(+) Propriedade para Investimento	-	-	-	24,7	-	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	6,5	0,3	-95,0%	15,7	0,1	-99,2%
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(78,8)</b>	<b>(150,4)</b>	<b>90,9%</b>	<b>(528,3)</b>	<b>(180,1)</b>	<b>-65,9%</b>
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-422,5%	-416,8%	5,7 p.p.	-859,7%	-200,2%	-

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T21 foi de R\$ 18,4 milhões, com margem de 50,9% e crescimento de R\$ 17,7 milhões em relação a 3T20, quando registrou R\$ 0,7 milhão. No 9M21 este valor foi de R\$ 34,7 milhões, margem de 38,6% e acréscimo de 317,2% em comparação com o 9M20.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	3T20	3T21	Var.	9M20	9M21	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>(104,5)</b>	<b>(151,7)</b>	<b>45,2%</b>	<b>(590,0)</b>	<b>(180,6)</b>	<b>-69,4%</b>
(+) IRPJ / CSLL	8,4	(0,7)	-108,9%	62,0	7,3	-88,2%
(+) Resultado Financeiro Líquido	77,0	169,0	119,5%	488,5	205,4	-58,0%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,8	35,1%	1,8	2,2	24,9%
<b>EBITDA*</b>	<b>(18,5)</b>	<b>17,4</b>	<b>-</b>	<b>(37,7)</b>	<b>34,3</b>	<b>-</b>
(+) Não Recorrentes	19,2	1,0	-94,9%	21,3	0,4	-98,3%
(+) Propriedade para Investimento	-	-	-	24,7	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>0,7</b>	<b>18,4</b>	<b>-</b>	<b>8,3</b>	<b>34,7</b>	<b>317,2%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>3,8%</b>	<b>50,9%</b>	<b>47.1 p.p.</b>	<b>13,5%</b>	<b>38,6%</b>	<b>25.1 p.p.</b>

\* Instrução CVM 527

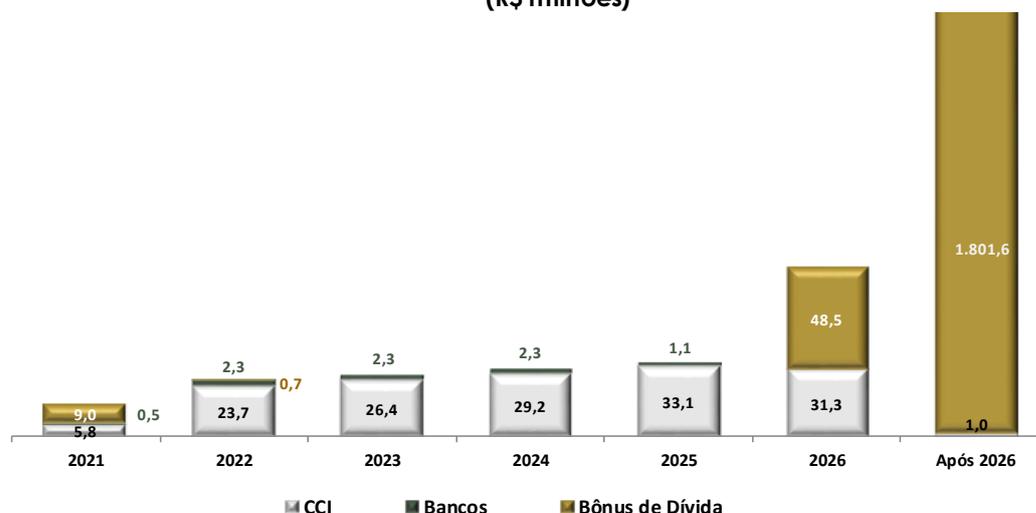


## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2021 totalizou R\$ 2.018,8 milhões. Em 30 de junho de 2021 este endividamento era de R\$ 1.799,0 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2021 de R\$ 313,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.705,5 milhões. No 2T21 o endividamento líquido foi de R\$ 1.751,0 milhões.

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



R\$ milhões		Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/21	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
Instituição Financeira												
BNB		jun-25	-	3,5%	8,5	0,5	2,3	2,3	2,3	1,1	-	-
CCI - ITAÚ		jan-27	TR	10,0%	49,6	1,9	7,5	8,4	9,2	10,2	11,4	1,0
CCI - ITAÚ		set-26	TR	9,9%	100,9	3,9	16,2	18,0	20,0	22,9	19,9	-
BONUS DE DÍVIDA		ago-26	USD	10%/12%	49,2	-	0,7	-	-	-	48,5	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)		-	USD	10,0%	639,2	9,0	-	-	-	-	-	630,2
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)		-	USD	13,17%	1.171,4	-	-	-	-	-	-	1.171,4
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>					<b>2.018,8</b>	<b>15,3</b>	<b>26,7</b>	<b>28,7</b>	<b>31,5</b>	<b>34,2</b>	<b>79,8</b>	<b>1.802,6</b>

\*Pépetuo com possibilidade de call

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

## **COVID-19**

---

### **Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia**

Em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") anunciou uma emergência de saúde global devido a um novo surto de Coronavírus originário de Wuhan, China (o "surto de COVID-19") e os riscos para a comunidade internacional, considerando a capacidade de o vírus se espalhar globalmente, indo além do seu ponto de origem. Em março de 2020, a OMS classificou o surto de COVID-19 como uma pandemia, com base no rápido aumento da exposição global.

Com a flexibilização e liberação das medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotados pelas autoridades governamentais, na comparação entre o terceiro trimestre de 2021 e 2020, sem considerar o aumento da ABL própria devido à inclusão da Nic, Palo, Poli e Vanti na consolidação, houve aumento de 82,6% na receita operacional líquida.

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	3T20	3T21	Var.	9M20	9M21	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>22.593</b>	<b>41.428</b>	<b>83,4%</b>	<b>71.881</b>	<b>104.503</b>	<b>45,4%</b>
De Aluguéis	9.946	16.603	66,9%	33.184	44.003	32,6%
De Serviços	12.647	24.825	96,3%	38.697	60.500	56,3%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(3.955)</b>	<b>(5.356)</b>	<b>35,4%</b>	<b>(10.424)</b>	<b>(14.512)</b>	<b>39,2%</b>
Pis / Cofins	(1.404)	(2.504)	78,3%	(4.426)	(6.333)	43,1%
ISS	(458)	(850)	85,6%	(1.506)	(2.181)	44,8%
Descontos	(2.093)	(2.002)	-4,3%	(4.492)	(5.998)	33,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>18.638</b>	<b>36.072</b>	<b>93,5%</b>	<b>61.457</b>	<b>89.991</b>	<b>46,4%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(7.005)</b>	<b>(8.623)</b>	<b>23,1%</b>	<b>(20.325)</b>	<b>(24.106)</b>	<b>18,6%</b>
Pessoal	(901)	(874)	-3,0%	(2.854)	(2.668)	-6,5%
Depreciação	(319)	(374)	17,2%	(908)	(1.045)	15,1%
Ocupação	(4.032)	(4.285)	6,3%	(10.470)	(11.821)	12,9%
Serviços de Terceiros	(1.753)	(3.090)	76,3%	(6.093)	(8.572)	40,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>11.633</b>	<b>27.449</b>	<b>136,0%</b>	<b>41.132</b>	<b>65.885</b>	<b>60,2%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(30.709)</b>	<b>(10.877)</b>	<b>-64,6%</b>	<b>(80.595)</b>	<b>(33.739)</b>	<b>-58,1%</b>
Gerais e Administrativas	(12.031)	(11.193)	-7,0%	(38.797)	(35.932)	-7,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(18.678)	316	-	(41.798)	2.193	-
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(19.076)</b>	<b>16.572</b>	<b>-</b>	<b>(39.463)</b>	<b>32.146</b>	<b>-</b>
Resultado Financeiro	(76.971)	(168.975)	119,5%	(488.483)	(205.407)	-58,0%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>(96.047)</b>	<b>(152.403)</b>	<b>58,7%</b>	<b>(527.946)</b>	<b>(173.261)</b>	<b>-67,2%</b>
IR/CS	(8.416)	746	-108,9%	(62.042)	(7.334)	-88,2%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(104.463)</b>	<b>(151.657)</b>	<b>45,2%</b>	<b>(589.988)</b>	<b>(180.595)</b>	<b>-69,4%</b>

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	311.429	113.487
Contas a receber	39.593	36.276
Tributos a recuperar	13.293	2.693
Partes relacionadas	-	62.415
Outras contas a receber	22.884	35.910
<b>Total do circulante</b>	<b>387.199</b>	<b>250.781</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	1.823	-
Contas a receber	1.876	1.844
Tributos a recuperar	27	27
Empréstimos a receber com terceiros	6.457	3.188
Debêntures a receber - partes relacionadas	-	234.218
Partes relacionadas	66.388	52.724
Depósitos e cauções	8.252	6.263
Outras contas a receber	46.068	53.659
Propriedades para investimento	1.197.513	1.057.378
Imobilizado	26.196	19.320
Intangível	15.024	13.975
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.369.624</b>	<b>1.442.596</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.756.823</b>	<b>1.693.377</b>

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	10.223	19.982
Empréstimos e financiamentos	11.878	24.208
Salários e encargos sociais	11.479	10.411
Impostos, taxas e contribuições	191.985	149.686
Impostos parcelados	25.792	17.649
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	23.384	14.689
Partes relacionadas	39.444	35.877
Receitas de cessões a apropriar	5.776	3.657
Contas a pagar na compra de terrenos	10.314	-
Outras contas a pagar	2.847	1.186
<b>Total do circulante</b>	<b>333.122</b>	<b>277.345</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.856.397	1.704.613
Receitas de cessões a apropriar	16.154	17.075
Impostos parcelados	41.597	43.096
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.775	20.683
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	3.440	2.168
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	127.104	96.968
Contas a pagar na compra de terrenos	5.400	-
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.072.867</b>	<b>1.884.603</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-649.166</b>	<b>-468.571</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.756.823</b>	<b>1.693.377</b>

<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
R\$ mil	30/09/2021	30/09/2020
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do Período</b>	<b>(180.595)</b>	<b>(589.988)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	2.213	1.770
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.681	7.861
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.272	249
Imposto de renda e contribuição social diferidos	65	-
Imposto de renda e contribuição social	7.269	62.042
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	126.788	123.763
Resultado financeiro sobre outros ativos e passivos não circulantes	-	(10.652)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.489	1.169
Variação cambial	80.526	510.463
Valor justo	-	24.727
<b>(Aumento líquido)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	6.477	(6.144)
Tributos a recuperar	42.494	(968)
Outras contas a receber	16.763	38.997
Depósitos e cauções	(1.989)	(2.879)
<b>Aumento líquido/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(13.159)	10.752
Impostos, taxas e contribuições	(10.730)	(15.545)
Salários e encargos sociais	1.068	1.420
Receitas de cessões a apropriar	(2.841)	(3.965)
Contas a pagar na compra de imóveis	10.470	-
Outras contas a pagar	(19.502)	429
Inclusão de controladas no consolidado - liquidação das debêntures	43.561	-
<b>Caixa (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais</b>		
Pagamento de juros	(62.698)	(60.529)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais</b>		
	<b>52.622</b>	<b>92.972</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	2.687	36.668
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(24)	70.809
Liquidação das debêntures	46.849	-
Caixa e equivalentes de caixa de investimentos obtidos	203.025	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(71.542)	(86.759)
<b>Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de investimento</b>		
	<b>180.995</b>	<b>20.718</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(28.835)	(14.409)
Novos parcelamentos de tributos	1.208	1.809
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(12.591)	(9.256)
Partes relacionadas	7.812	(37.937)
Empréstimos com terceiros	(3.269)	47
<b>Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		
	<b>(35.675)</b>	<b>(59.746)</b>
<b>(Redução) / Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>		
	<b>197.942</b>	<b>53.944</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	113.487	197.654
No final do exercício	311.429	251.598

**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.