



3T20

São Paulo, 12 de novembro 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 3T20. 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 2020 - 3T20 - atingiu R\$ 22,6 milhões, com decréscimo de 37,4% em comparação à receita de R\$ 36,1 milhões no terceiro trimestre de 2019 - 3T19. No 9M20, a Receita Bruta caiu 41,1% em relação ao 9M19, alcançando R\$ 71,9 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T20 registrou R\$ 12,0 milhões, com margem de 64,1% e decréscimo de 45,3% em relação aos R\$ 21,9 milhões alcançados no 3T19. No 9M20 o NOI Consolidado foi de R\$ 42,0 milhões, com margem de 68,4% e decréscimo de 49,0% em comparação com 9M19.
- O Lucro Bruto no 3T20 foi de R\$ 11,6 milhões, com margem de 62,4% e decréscimo de 46,1% em comparação aos R\$ 21,6 milhões no 3T19. No 9M20, o Lucro Bruto totalizou R\$ 41,1 milhões, com margem de 66,9% e decréscimo de 49,5% em relação ao 9M19.
- O EBITDA Ajustado no 3T20 atingiu R\$ 0,7 milhão, com margem de 3,8% e decréscimo de 94,0% em relação aos R\$ 11,9 milhões no 3T19. No 9M20, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 8,3 milhões, margem de 13,5%, decréscimo de 84,9% em comparação com 9M19.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Receita Bruta Total	36.112	22.593	-37,4%	121.958	71.881	-41,1%
Aluguel (Shoppings)	13.159	9.946	-24,4%	58.402	33.184	-43,2%
Serviços	22.953	12.647	-44,9%	63.556	38.697	-39,1%
NOI Consolidado	21.870	11.952	-45,3%	82.477	42.040	-49,0%
EBITDA Ajustado	11.935	711	-94,0%	55.087	8.321	-84,9%
Resultado Líquido Ajustado	(80.208)	(78.754)	-1,8%	(91.945)	(528.331)	474,6%
FFO Ajustado	(79.589)	(78.153)	-1,8%	(89.934)	(526.560)	485,5%
Margem NOI	69,7%	64,1%	-5,6 p.p.	77,1%	68,4%	-8,7 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	38,0%	3,8%	-34,2 p.p.	51,5%	13,5%	-38,0 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-255,5%	-422,5%	-	-85,9%	-859,7%	-
Margem FFO Ajustado	-253,5%	-419,3%	-	-84,0%	-856,8%	-
Receita Bruta por m ²	502,74	336,14	-33,1%	1.131,31	1.069,44	-5,5%
NOI por m ²	304,47	177,82	-41,6%	765,07	625,47	-18,2%
EBITDA Ajustado por m ²	166,16	10,58	-93,6%	511,00	123,80	-75,8%
Resultado Líquido ajustado m ²	(1.116,64)	(1.171,70)	4,9%	(852,90)	(7.860,48)	821,6%
FFO ajustado por m ²	(1.108,02)	(1.162,76)	4,9%	(834,25)	(7.834,13)	839,1%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	71.830	67.214	-6,4%	107.803	67.214	-37,7%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	67.214	67.214	-	67.214	67.214	-

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 terceiro trimestre de 2020 (3T20), detalhado nos seus respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL (Área Bruta Locável) Própria para a média do período no 3T20 em comparação ao 3T19 em 6,4%. Isso ocorreu pela alienação de participação no Suzano Shopping, compensada pela aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília.

A Receita Bruta no 3T20 diminuiu 37,4% para R\$ 22,6 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 24,4% e pela redução de 44,9% nas Receitas de Serviços quando comparados ao 3T19.

A taxa de ocupação apresentou uma pequena redução no trimestre, atingindo 94,9% no 3T20 contra 95,4% no 3T19.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes apresentaram uma redução de 28,7% em relação ao 3T19, atingindo R\$ 7,0 milhões, impactados principalmente pela redução dos custos de ocupação e serviços de terceiros. O NOI atingiu R\$ 12,0 milhões no 3T20, redução de 45,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 64,1%. Quando comparamos os nove primeiros meses deste ano (9M20) com o mesmo período do ano anterior (9M19), os Custos de Aluguéis e Serviços diminuíram 20,4%, atingindo R\$ 20,3 milhões. O NOI Consolidado para este mesmo período alcançou R\$ 42,0 milhões com margem de 68,4%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 25,8% no 3T20 quando comparado ao 3T19, impactadas principalmente pela diminuição das despesas com serviços de terceiros, despesas de comercialização e despesas não recorrentes. Quando comparamos o 9M20 com o mesmo período do ano anterior, as Despesas Gerais e Administrativas apresentaram uma redução de 14,5%, alcançando R\$ 38,8 milhões. O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 8,3 milhões neste mesmo período.

No 3T20, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 85,7 milhões no 3T19 para negativos R\$ 77,0 milhões no 3T20.

Em março de 2020, a OMS classificou o COVID-19 como uma pandemia, com base no rápido aumento da propagação global. 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

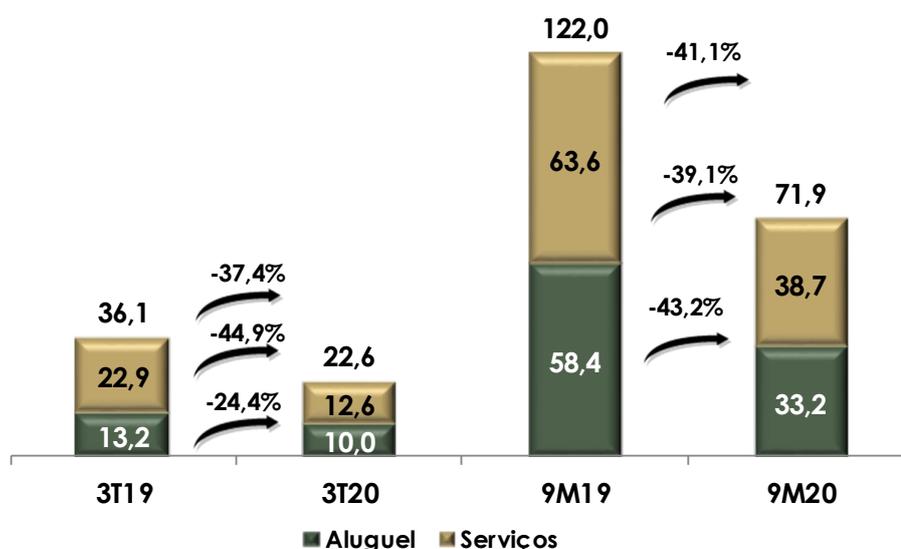
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 22,6 milhões, representando um decréscimo de 37,4% em relação ao 3T19. No 9M20, esta receita atingiu R\$ 71,9 milhões, decréscimo de 41,1% comparado com 9M19.

A receita bruta de aluguéis no 3T20 totalizou R\$ 10,0 milhões, representando 44,0% da receita bruta total e um decréscimo de 24,4% em relação ao 3T19. No 9M20 esta receita foi de R\$ 33,2 milhões, decréscimo de 43,2% em comparação com 9M19. 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 no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília.

A receita bruta de serviços no 3T20 totalizou R\$ 12,6 milhões, representando um decréscimo de 44,9% em relação ao 3T19, e R\$ 38,7 milhões no 9M20, 39,1% de decréscimo em comparação com 9M19. 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 aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 10,0 milhões no 3T20, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e Linearização da Receita.

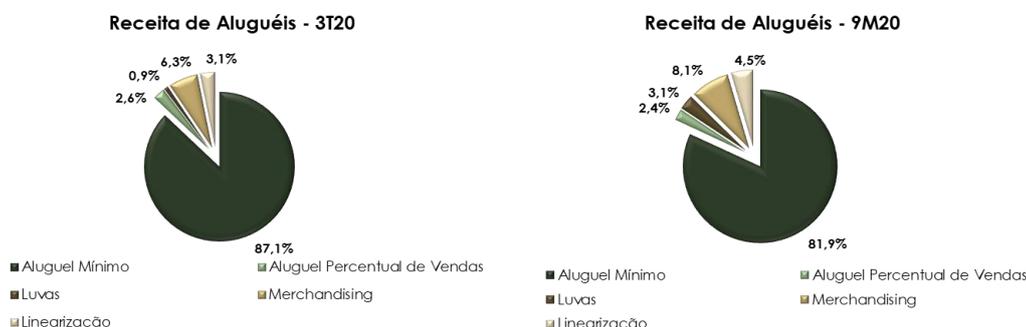
Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Aluguel Mínimo	9,2	8,7	-5,6%	43,1	27,2	-36,9%
Aluguel Percentual de Vendas	0,9	0,3	-70,3%	4,7	0,8	-83,0%
Luvas	0,7	0,1	-86,8%	3,1	1,0	-67,3%
Merchandising	1,3	0,6	-50,9%	5,5	2,7	-51,3%
Linearização da Receita	1,1	0,3	-73,3%	2,0	1,5	-24,6%
Total	13,2	10,0	-24,4%	58,4	33,2	-43,2%

As receitas de aluguel mínimo no 3T20 diminuíram em R\$ 0,5 milhão, ou 5,6% em relação ao 3T19. Comparando 9M20 com 9M19, observamos decréscimo de R\$ 15,9 milhões, ou 36,9%, devido principalmente à conferência dos empreendimentos ao Fil GSOB, parcialmente compensado pela aquisição de participações mencionadas anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 70,3% na comparação entre os dois períodos. Considerando 9M20 em relação ao 9M19, o decréscimo foi de 83,0%.

E os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T20 totalizaram R\$ 0,6 milhão, decréscimo de 50,9% em comparação com o 3T19, e R\$ 2,7 milhões no 9M20, decréscimo de 51,3% em comparação com 9M19.

As receitas de aluguel mínimo representaram 87,1% da receita total de aluguéis no 3T20, enquanto no 3T19 representavam 69,7%. No 9M20 corresponderam a 81,9%, comparado com 73,9% no 9M19.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T20 as receitas de serviços totalizaram R\$ 12,6 milhões, representando um decréscimo de 44,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M20 estas receitas foram de R\$ 38,7 milhões, decréscimo de 39,1% em comparação com 9M19.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Estacionamento	12,2	7,0	-43,1%	30,5	18,5	-39,4%
Energia	4,2	2,3	-43,9%	15,1	7,1	-53,1%
Água	1,6	0,9	-42,9%	5,6	3,3	-40,1%
Administração	4,9	2,4	-51,1%	12,4	9,8	-20,9%
Total	22,9	12,6	-44,9%	63,6	38,7	-39,1%

As receitas de estacionamento no 3T20 foram de R\$ 7,0 milhões, um decréscimo de R\$ 5,2 milhões ou 43,1% em relação ao 3T19. No 9M20, a receita foi R\$ 18,5 milhões, decréscimo de 39,4% comparado com 9M19. 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.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 2,3 milhões no 3T20, decréscimo de R\$ 1,9 milhão, ou 43,9%. No 9M20 tivemos R\$ 7,1 milhões, decréscimo de 53,1% em comparação com 9M19. Este resultado foi em função da alienação do Internacional Shopping Guarulhos e pela redução no consumo, mencionada anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,9 milhão no 3T20, R\$ 0,7 milhão menor que no 3T19. No 9M20 esta receita foi de R\$ 3,3 milhões, decréscimo de 40,1% em comparação com 9M19.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,0 milhões no 3T20, correspondendo a 17,5% da mesma, enquanto que no 3T19 representaram 13,1%. No 9M20, tivemos R\$ 10,4 milhões, 14,5% da receita bruta, enquanto que em 9M19 o percentual foi de 12,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 1,9 milhão no 3T20, representando um decréscimo de R\$ 1,8 milhão em relação ao 3T19. No 9M20 o montante foi de R\$ 5,9 milhões, um decréscimo de R\$ 5,0 milhões comparado com 9M19.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,1 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 1,1 milhão comparado com o 3T19. No 9M20 registramos R\$ 4,5 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com 9M19.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 18,6 milhões no 3T20, um decréscimo de 40,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M20, tivemos R\$ 61,5 milhões, 42,6% menor que no 9M19.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T20 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 28,7%, ficando em R\$ 7,0 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 20,3 milhões, 20,4% de decréscimo em comparação com 9M19.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T19	3T20	Var.	9M19	9M19	Var.
Pessoal	1,1	0,9	-14,8%	2,5	2,8	13,2%
Depreciação	0,3	0,3	8,9%	1,0	0,9	-8,2%
Ocupação	5,7	4,0	-29,7%	15,7	10,5	-33,3%
Serviços de Terceiros	2,7	1,8	-35,9%	6,3	6,1	-3,4%
Total	9,8	7,0	-28,7%	25,5	20,3	-20,4%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão menor que no 3T19. No 9M20 o custo de pessoal foi de R\$ 2,8 milhões, acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com 9M19.

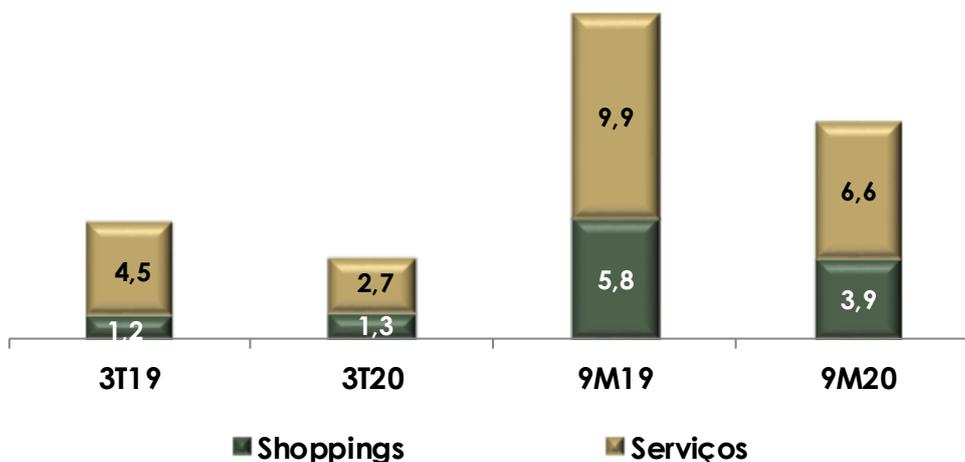
Custo de Depreciação

No 3T20, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, mesmo patamar do 3T19, e no 9M20 tivemos R\$ 0,9 milhão, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com 9M19.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,0 milhões, R\$ 1,7 milhão menor que no 3T19. No 9M20 este montante foi de R\$ 10,5 milhões, um decréscimo de R\$ 5,2 milhões ou 33,3%, comparado com 9M19.

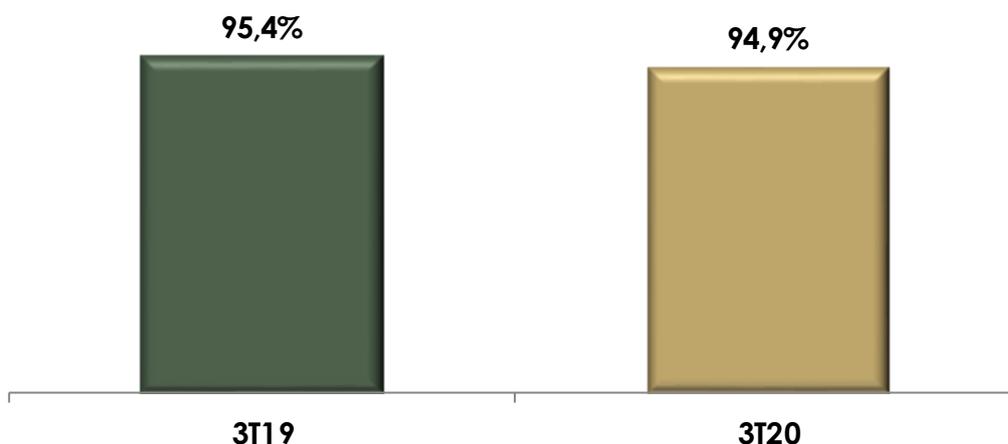
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,3 milhão no 3T20, R\$ 0,1 milhão maior que no 3T19. No 9M20, esse custo de ocupação foi de R\$ 3,9 milhões, um decréscimo de R\$ 1,9 milhão comparado com 9M19.

Os custos de ocupação dos serviços, diretamente impactados pela redução do fluxo de veículos mencionada anteriormente, totalizaram R\$ 2,7 milhões no 3T20, um decréscimo de R\$ 1,8 milhão comparado com o 3T19. No 9M20 tivemos R\$ 6,6 milhões, um decréscimo de R\$ 3,3 milhões em relação ao 9M19.

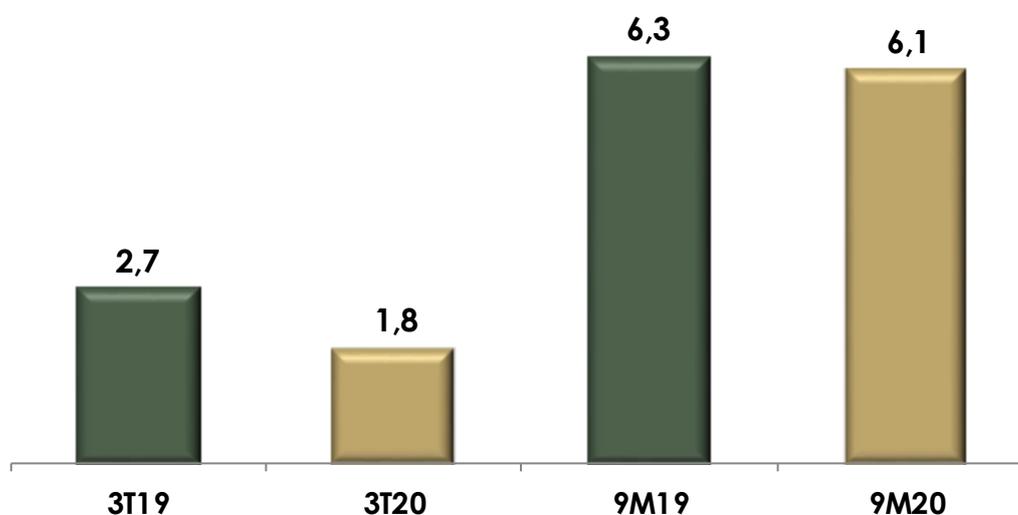
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T20, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,8 milhão, R\$ 0,9 milhão menor que no 3T19. No 9M20 tivemos R\$ 6,1 milhões, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 9M19.

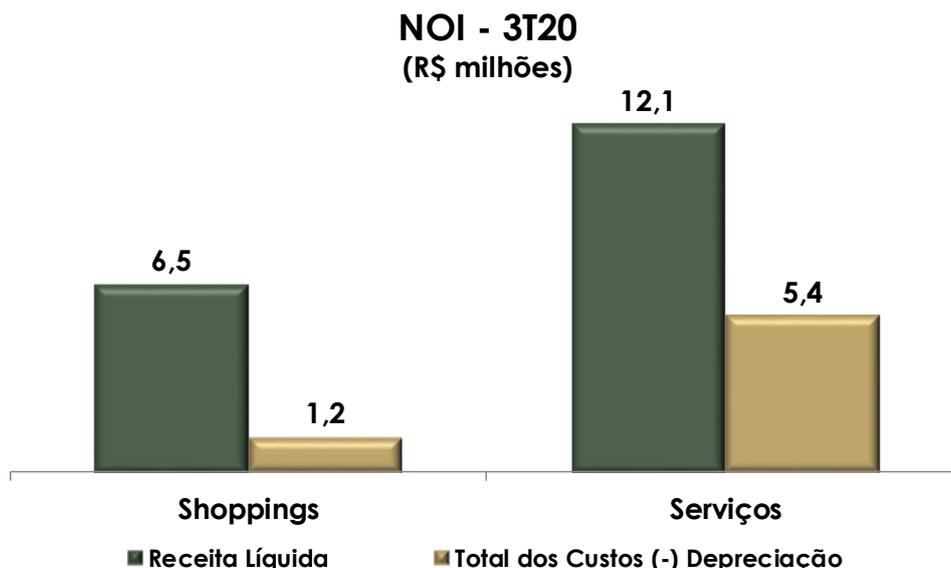
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



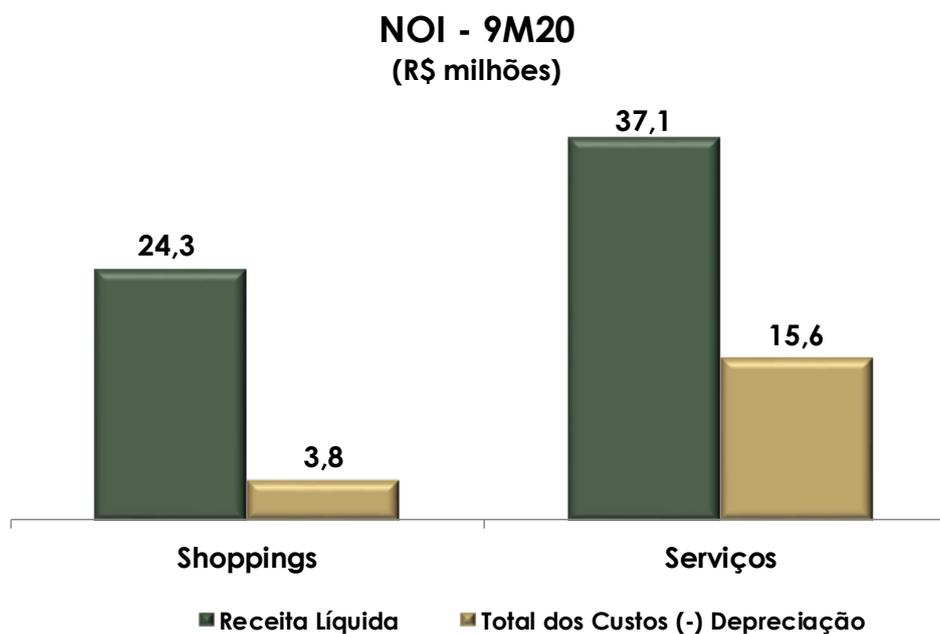
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T20 foi de R\$ 11,6 milhões, margem de 62,4% e decréscimo de 46,1% comparado aos R\$ 21,6 milhões no 3T19. No 9M20 tivemos R\$ 41,1 milhões, com margem de 66,9% e queda de 49,5% em comparação com 9M19.

No 3T20 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 12,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 5,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 6,7 milhões.



Já no 9M20 tivemos R\$ 42,0 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 20,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 21,5 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T20 totalizaram R\$ 12,0 milhões, representando um decréscimo de 25,8%, comparado com 3T19. No 9M20 este valor foi de R\$ 38,8 milhões, 14,5% menor que em 9M19.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,2)	-	-	(0,6)	(0,3)	-52,1%
PCLD	(1,6)	(1,1)	-29,1%	(2,1)	(7,9)	274,8%
Despesas com Pessoal	(3,3)	(3,2)	-2,8%	(10,1)	(10,1)	-0,9%
Serviços de Terceiros	(5,0)	(3,3)	-34,1%	(11,2)	(8,6)	-22,7%
Despesas de Comercialização	(1,1)	(0,4)	-61,3%	(2,9)	(2,0)	-29,3%
Não Recorrentes	(1,6)	(0,6)	-63,1%	(10,0)	(2,5)	-74,9%
Outras Despesas	(3,4)	(3,4)	-2,5%	(8,5)	(7,4)	-12,8%
Total	(16,2)	(12,0)	-25,8%	(45,4)	(38,8)	-14,5%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 4,2 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) das despesas com serviços de terceiros, (iii) das despesas com pessoal, (iv) das não recorrentes, (v) de publicidade e propaganda e (vi) da comercialização, enquanto as (vii) outras despesas ficaram no mesmo patamar de 3T19.

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 3T20 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 18,7 milhões negativo, enquanto no 3T19 tivemos R\$ 25,5 milhões. No 9M20 este valor foi de R\$ 41,8 milhões negativo e em 9M19 tivemos R\$ 22,1 milhões.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,5	-	-	1,2	0,2	-86,7%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(2,2)	(18,6)	745,5%	(8,3)	(18,8)	126,4%
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	-	-	-	-	(24,7)	-
Outras Recuperações	27,2	(0,1)	-100,3%	29,2	1,5	-94,7%
Total	25,5	(18,7)	-	22,1	(41,8)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T20 foi negativo em R\$ 77,0 milhões, e no 3T19 o resultado ficou R\$ 85,7 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M20 registramos R\$ 488,5 milhões negativo, comparado com R\$ 140,7 milhões negativo em 9M19.

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	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Receitas	84,1	140,5	67,2%	251,8	307,3	22,0%
Juros de aplicações financeiras	3,4	0,8	-77,5%	15,9	5,3	-66,5%
Variação cambial ativa	21,0	90,0	328,1%	124,0	91,6	-26,1%
Variação monetária ativa	0,1	-	-	0,1	0,5	812,7%
Ganho na operação com derivativos	34,9	43,4	24,5%	64,4	194,1	201,3%
Outros	24,7	6,3	-74,5%	47,4	15,8	-66,8%
Despesas	(169,8)	(217,5)	28,1%	(392,5)	(795,8)	102,7%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(6,8)	(4,8)	-29,8%	(24,4)	(14,5)	-40,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(29,0)	(38,8)	33,8%	(84,1)	(111,1)	32,2%
Perda em operação com derivativos	(6,9)	(24,3)	254,0%	(45,1)	(32,3)	-28,5%
Variação cambial passiva	(125,1)	(144,9)	15,9%	(215,0)	(611,3)	184,3%
Multa sobre impostos em atraso	(1,1)	(4,5)	308,9%	(14,0)	(17,9)	28,2%
Outros	(0,9)	(0,2)	-73,9%	(9,9)	(8,7)	-12,3%
Total	(85,7)	(77,0)	-10,2%	(140,7)	(488,5)	247,2%

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 setembro de 2020, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,6460
Nocional em US\$ mil	107.500
Valor Justo em R\$ mil	(894)

(*) 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 3T20 foi de R\$ 8,4 milhões negativo e no 3T19 foi de R\$ 0,8 milhões. No 9M20 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 62,0 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 59,4 milhões em comparação com 9M19.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T20 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 78,8 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 80,2 milhões negativo no 3T19. No 9M20 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 528,3 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 91,9 milhões negativo em 9M19.

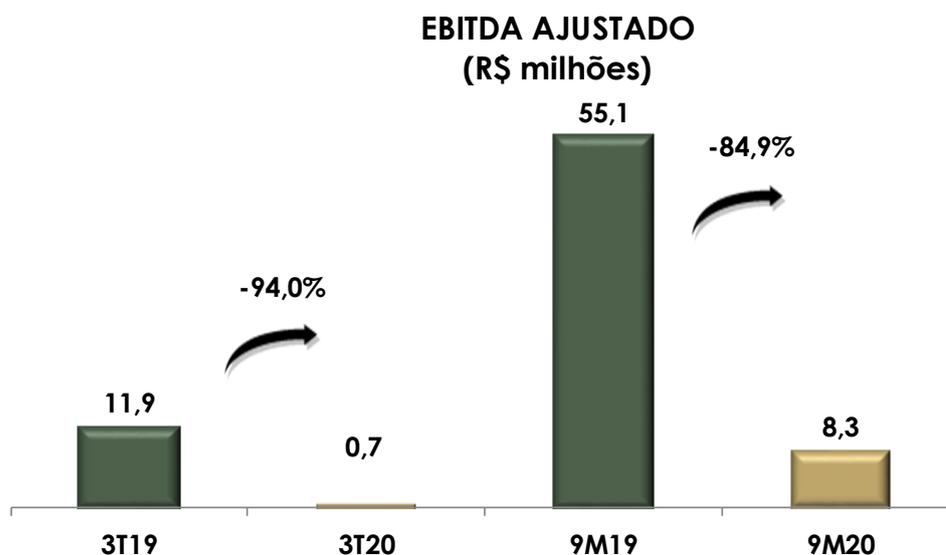
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Resultado Líquido	(54,0)	(104,5)	93,6%	(85,1)	(590,0)	593,2%
(+) Não recorrentes	(19,6)	19,2	-197,9%	(5,1)	21,3	-517,7%
(+) Propriedade para Investimento	-	-	-	-	24,7	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(6,6)	6,5	-	(1,7)	15,7	-
Resultado Líquido Ajustado	(80,2)	(78,8)	-1,8%	(91,9)	(528,3)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-255,5%	-422,5%	-	-85,9%	-859,7%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T20 foi de R\$ 0,7 milhão, com margem de 3,8% e decréscimo de 94,0% em comparação com o mesmo período do ano anterior. No 9M20 este valor foi de R\$ 8,3 milhões, margem de 13,5% e decréscimo de 84,9% em comparação com 9M19.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Resultado líquido	(54,0)	(104,5)	93,6%	(85,1)	(590,0)	593,2%
(+) IRPJ / CSLL	(0,8)	8,4	-	2,6	62,0	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	85,7	77,0	-10,2%	140,7	488,5	247,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,6	-	2,0	1,8	-11,9%
EBITDA*	31,5	(18,5)	-	60,2	(37,7)	-
(+) Não Recorrentes	(19,6)	19,2	-197,9%	(5,1)	21,3	-517,7%
(+) Propriedade para Investimento	-	-	-	-	24,7	-
EBITDA Ajustado	11,9	0,7	-94,0%	55,1	8,3	-84,9%
Margem EBITDA Ajustado	38,0%	3,8%	-34,2 p.p.	51,5%	13,5%	-38 p.p.

* Instrução CVM 527

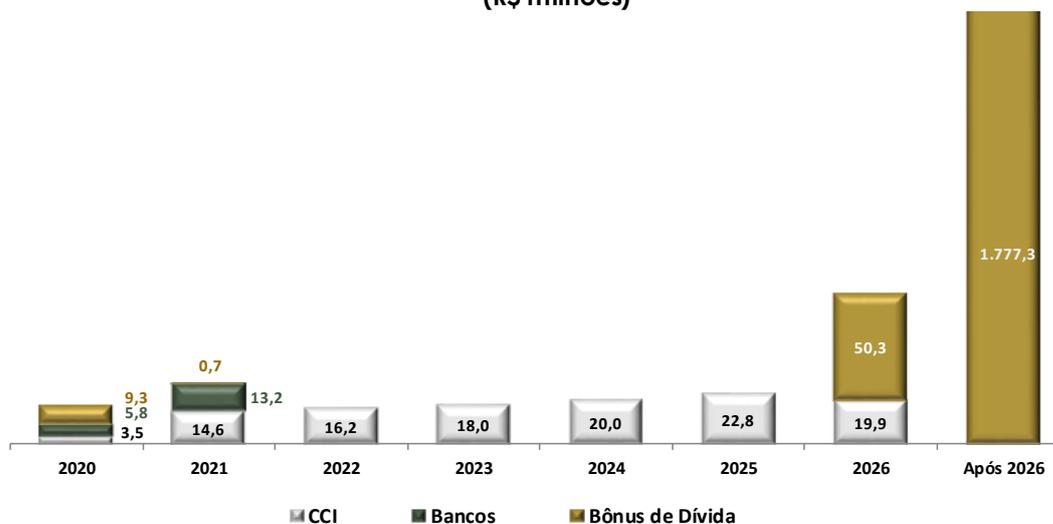


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2020 totalizou R\$ 1.971,6 milhões. Em 30 de junho de 2020 este endividamento era de R\$ 1.900,0 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2020 de R\$ 251,6 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.720,0 milhões. No 2T20 o endividamento líquido foi de R\$ 1.629,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/20	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	7,5	2,2	5,3	-	-	-	-	-	-
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	11,5	3,6	7,9	-	-	-	-	-	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	115,0	3,5	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	51,0	-	0,7	-	-	-	-	50,3	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	662,8	9,3	-	-	-	-	-	-	653,5
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	1.123,8	-	-	-	-	-	-	-	1.123,8
	Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.971,6	18,6	28,5	16,2	18,0	20,0	22,8	70,2	1.777,3

*Pépetuo com possibilidade de call

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

COVID-19

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

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

A 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	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Receita Bruta	36.112	22.593	-37,4%	121.958	71.881	-41,1%
De Aluguéis	13.159	9.946	-24,4%	58.402	33.184	-43,2%
De Serviços	22.953	12.647	-44,9%	63.556	38.697	-39,1%
Deduções da Receita	(4.717)	(3.955)	-16,2%	(14.951)	(10.424)	-30,3%
Pis / Cofins	(2.699)	(1.404)	-48,0%	(8.450)	(4.426)	-47,6%
ISS	(968)	(458)	-52,7%	(2.473)	(1.506)	-39,1%
Descontos	(1.050)	(2.093)	99,3%	(4.028)	(4.492)	11,5%
Receita Líquida	31.395	18.638	-40,6%	107.007	61.457	-42,6%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(9.818)	(7.005)	-28,7%	(25.519)	(20.325)	-20,4%
Pessoal	(1.057)	(901)	-14,8%	(2.521)	(2.854)	13,2%
Depreciação	(293)	(319)	8,9%	(989)	(908)	-8,2%
Ocupação	(5.732)	(4.032)	-29,7%	(15.704)	(10.470)	-33,3%
Serviços de Terceiros	(2.736)	(1.753)	-35,9%	(6.305)	(6.093)	-3,4%
Resultado Bruto	21.577	11.633	-46,1%	81.488	41.132	-49,5%
Despesas Operacionais	9.330	(30.709)	-429,1%	(23.309)	(80.595)	245,8%
Gerais e Administrativas	(16.218)	(12.031)	-25,8%	(45.372)	(38.797)	-14,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	25.548	(18.678)	-	22.063	(41.798)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	30.907	(19.076)	-	58.179	(39.463)	-167,8%
Resultado Financeiro	(85.701)	(76.971)	-10,2%	(140.711)	(488.483)	247,2%
Resultado Antes do IR e da CS	(54.794)	(96.047)	75,3%	(82.532)	(527.946)	539,7%
IR/CS	838	(8.416)	-	(2.575)	(62.042)	-
Resultado Líquido	(53.956)	(104.463)	93,6%	(85.107)	(589.988)	593,2%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/09/2020	31/12/2019
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	251.598	197.654
Aplicações financeiras vinculadas	-	70.809
Contas a receber	30.742	32.687
Tributos a recuperar	33.775	32.807
Outras contas a receber	33.345	23.468
Total do circulante	349.460	357.425
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber	1.857	1.628
Tributos a recuperar	27	27
Empréstimos a receber com terceiros	2.932	2.979
Debêntures a receber - partes relacionadas	225.840	215.188
Partes relacionadas	104.666	55.316
Depósitos e cauções	5.946	3.067
Outras contas a receber	35.509	84.384
Propriedades para investimento	972.406	948.270
Imobilizado	17.949	18.127
Intangível	12.646	13.010
Total do não circulante	1.379.778	1.341.996
TOTAL DO ATIVO	1.729.238	1.699.421

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	24.343	13.592
Empréstimos e financiamentos	28.994	20.727
Salários e encargos sociais	3.406	1.986
Impostos, taxas e contribuições	179.355	132.858
Impostos parcelados	16.904	17.832
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	14.272	13.132
Partes relacionadas	38.122	26.709
Receitas de cessões a apropriar	3.684	4.291
Outras contas a pagar	1.846	1.416
Total do circulante	310.926	232.543
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.827.643	1.265.610
Receitas de cessões a apropriar	15.046	18.404
Impostos parcelados	46.040	52.744
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.267	12.267
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.168	1.919
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	100.765	111.563
Total do não circulante	2.003.929	1.462.507
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-585.617	4.371
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.729.238	1.699.421

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2020	30/09/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Período	(589.988)	(85.107)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.770	2.011
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.861	3.703
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	249	(260)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(21.532)
Imposto de renda e contribuição social	62.042	23.735
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	123.763	105.332
Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	(10.652)	(3.938)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.169	4.818
Variação cambial, líquida	510.463	89.341
Ajuste a valor justo	24.727	-
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(6.144)	(2.593)
Tributos a recuperar	(968)	(1.854)
Outras contas a receber	38.997	(91.148)
Depósitos e cauções	(2.879)	3.096
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	10.752	7.941
Impostos, taxas e contribuições	(15.545)	(4.577)
Salários e encargos sociais	1.420	632
Receitas de cessões a apropriar	(3.965)	(2.971)
Contas a pagar na compra de imóveis	-	(8.520)
Outras contas a pagar	429	(323)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	153.501	17.786
Pagamento de juros	(60.529)	(57.334)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	92.972	(39.548)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	36.668	324.148
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	63.724
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(86.759)	(318.180)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	20.718	218.034
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(14.409)	(30.579)
Liquidação dos dividendos	-	(207.240)
Novos parcelamento de tributos	1.809	4.850
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(9.256)	(14.995)
Partes relacionadas	(37.937)	(36.434)
Empréstimos com terceiros	47	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(59.746)	(284.398)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	53.944	(105.912)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	197.654	383.959
No final do exercício	251.598	278.047

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.