

## 4T20

**São Paulo, 25 de março de 2021** – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 4T20. 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 2020 - 4T20 - atingiu R\$ 35,7 milhões, com decréscimo de 4,3% em comparação à receita de R\$ 37,3 milhões no quarto trimestre de 2019 - 4T19. Em 2020 a Receita Bruta caiu 32,5% em relação a 2019, alcançando R\$ 107,6 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T20 registrou R\$ 20,1 milhões, com margem de 66,3% e decréscimo de 6,7% em relação aos R\$ 21,6 milhões alcançados no 4T19. Em 2020 o NOI Consolidado foi de R\$ 62,2 milhões, com margem de 67,7% e decréscimo de 40,3% em comparação com 2019.
- O Lucro Bruto no 4T20 foi de R\$ 19,9 milhões, com margem de 65,6% e decréscimo de 6,4% em comparação aos R\$ 21,3 milhões no 4T19. Em 2020 o Lucro Bruto totalizou R\$ 61,0 milhões, com margem de 66,5% e decréscimo de 40,6% em relação a 2019.
- O EBITDA Ajustado no 4T20 atingiu R\$ 15,1 milhões, com margem de 49,8% e decréscimo de 15,2% em relação aos R\$ 17,8 milhões no 4T19. Em 2020 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 23,4 milhões, margem de 25,5%, decréscimo de 67,9% em comparação com 2019.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T19	4T20	Var.	2019	2020	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>37.284</b>	<b>35.683</b>	<b>-4,3%</b>	<b>159.242</b>	<b>107.563</b>	<b>-32,5%</b>
Aluguel (Shoppings)	12.389	13.225	6,7%	70.791	46.408	-34,4%
Serviços	24.895	22.458	-9,8%	88.451	61.155	-30,9%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>21.560</b>	<b>20.113</b>	<b>-6,7%</b>	<b>104.037</b>	<b>62.153</b>	<b>-40,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>17.822</b>	<b>15.109</b>	<b>-15,2%</b>	<b>72.910</b>	<b>23.430</b>	<b>-67,9%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(5.077)</b>	<b>61.811</b>	<b>-</b>	<b>(97.023)</b>	<b>(466.519)</b>	<b>380,8%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(4.480)</b>	<b>62.442</b>	<b>-</b>	<b>(94.415)</b>	<b>(464.116)</b>	<b>391,6%</b>
Margem NOI	66,9%	66,3%	-0,6 p.p.	74,7%	67,7%	-7,0 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	55,3%	49,8%	-5,5 p.p.	52,4%	25,5%	-26,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-15,8%	203,8%	-	-69,7%	-508,3%	-
Margem FFO Ajustado	-13,9%	205,9%	-	-67,8%	-505,7%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	554,71	489,76	-11,7%	1.663,14	1.567,40	-5,8%
NOI por m <sup>2</sup>	320,77	276,06	-13,9%	1.086,57	905,69	-16,6%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	265,15	207,38	-21,8%	761,48	341,42	-55,2%
Resultado Líquido ajustado m <sup>2</sup>	(75,54)	848,38	-	(1.013,32)	(6.798,09)	570,9%
FFO ajustado por m <sup>2</sup>	(66,65)	857,04	-	(986,08)	(6.763,07)	585,9%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	67.214	72.858	8,4%	95.748	68.625	-28,3%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	67.214	81.325	21,0%	67.214	81.325	21,0%

### 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)

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

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2020 (4T20) e o ano de 2020, detalhados nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o acréscimo da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T20 em comparação ao 4T19, em decorrência da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em novembro de 2020.

A Receita Bruta no 4T20 diminuiu 4,3% para R\$ 35,7 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 6,7% e na retração nas Receitas de Serviços em 9,8% quando comparados ao 4T19. No ano de 2020, a Receita Bruta atingiu R\$ 107,6 milhões, uma redução de 32,5% comparada ao ano de 2019.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou diminuição de 4,0%, no 4T20 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e diminuição de Vendas SAS (Same Area Sales) de 10,2% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma evolução inferior no trimestre, atingindo 94,1% no 4T20 contra 95,4% quando comparada com o 4T19.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes diminuíram 4,7% em relação ao 4T19, atingindo R\$ 10,4 milhões, impactados pela diminuição dos custos de ocupação, depreciação e pessoal. No ano, estes custos tiveram uma redução de 15,7% em relação a 2019, alcançando R\$ 30,8 milhões. O NOI atingiu R\$ 62,2 milhões em 2020, redução de 40,3% em relação ao ano anterior, com margem de 67,7%. No 4T20, o NOI alcançou R\$ 20,1 milhões com margem NOI de 66,3%, diminuição de 6,7% em relação ao 4T19.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 17,3% em 2020, comparando com o ano anterior, e uma redução de 26,7% no 4T20 quando comparado ao 4T19, impactadas principalmente pela redução das despesas com serviços de terceiros e de publicidade e propaganda. O EBITDA Ajustado em 2020 atingiu R\$ 23,4 milhões com margem EBITDA Ajustado de 25,5%. No 4T20, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 15,1 milhões com margem EBITDA Ajustado de 49,8%.

Em 2020, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 144,2 milhões em 2019 para negativos R\$ 429,7 milhões em 2020.

Em 25 de novembro de 2020, a Companhia inaugurou o Outlet Premium Grande São Paulo, na cidade de Itaquaquecetuba, no Estado de São Paulo, com mais de 80 lojas e ABL total de 16,6 mil m<sup>2</sup> com participação de 85% no empreendimento.

Em 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 Administração continua monitorando ativamente os impactos 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**

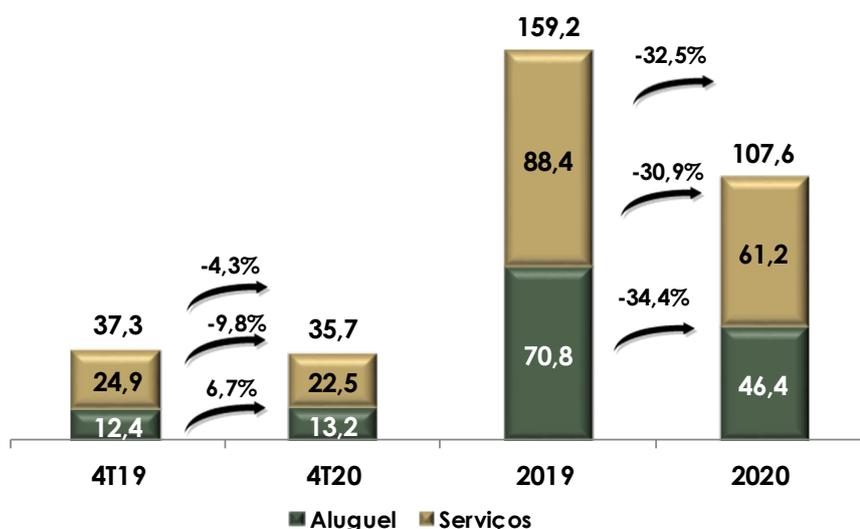
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 35,7 milhões, representando um decréscimo de 4,3% em relação ao 4T19. Em 2020, esta receita atingiu R\$ 107,6 milhões, decréscimo de 32,5% comparado com 2019.

A receita bruta de aluguéis no 4T20 totalizou R\$ 13,2 milhões, representando 37,1% da receita bruta total e um acréscimo de 6,7% em relação ao 4T19. Em 2020 esta receita foi de R\$ 46,4 milhões, decréscimo de 34,4% em comparação com 2019. 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 e pela inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em 25 de novembro de 2020.

A receita bruta de serviços no 4T20 totalizou R\$ 22,5 milhões, representando um decréscimo de 9,8% em relação ao 4T19, e R\$ 61,2 milhões em 2020, 30,9% de decréscimo em comparação com 2019. 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\$ 13,2 milhões no 4T20, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

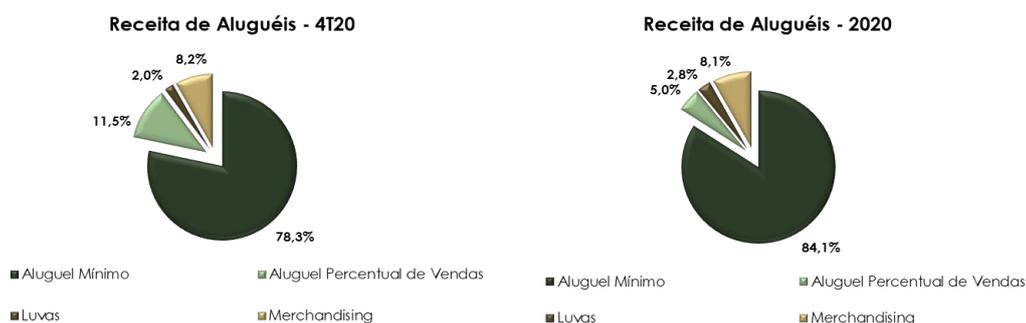
Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	4T19	4T20	Var.	2019	2020	Var.
Aluguel Mínimo	9,2	10,3	12,6%	54,3	39,0	-28,1%
Aluguel Percentual de Vendas	1,2	1,5	23,4%	5,9	2,3	-60,9%
Luvas	0,5	0,3	-47,2%	3,6	1,3	-64,5%
Merchandising	1,5	1,1	-25,7%	7,0	3,8	-45,9%
<b>Total</b>	<b>12,4</b>	<b>13,2</b>	<b>6,7%</b>	<b>70,8</b>	<b>46,4</b>	<b>-34,4%</b>

As receitas de aluguel mínimo no 4T20 aumentaram em R\$ 1,1 milhão, ou 12,6% em relação ao 4T19. Comparando 2020 com 2019, observamos decréscimo de R\$ 15,3 milhões, ou 28,1%, devido principalmente à conferência dos empreendimentos ao FII GSOB, parcialmente compensados pela aquisição de participações e inauguração, mencionadas anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou 23,4% na comparação entre os dois trimestres. Considerando 2020 em relação a 2019, o decréscimo foi de 60,9%.

Os aluguéis temporários (*Merchandising*) no 4T20 totalizaram R\$ 1,1 milhão, decréscimo de 25,7% em comparação com o 4T19, e R\$ 3,8 milhões em 2020, decréscimo de 45,9% em comparação com 2019.

As receitas de aluguel mínimo representaram 78,3% da receita total de aluguéis no 4T20, enquanto no 4T19 representavam 74,2%. Em 2020 corresponderam a 84,1%, comparado com 76,7% em 2019.



## RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T20 as receitas de serviços totalizaram R\$ 22,5 milhões, representando um decréscimo de 9,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2020

estas receitas foram de R\$ 61,2 milhões, decréscimo de 30,9% em comparação com 2019.

<b>Composição da Receita de Serviços</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T19</b>	<b>4T20</b>	<b>Var.</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Var.</b>
Estacionamento	14,4	11,7	-19,1%	44,9	30,2	-32,8%
Energia	4,4	5,3	18,4%	19,6	12,4	-36,9%
Água	1,6	1,5	-9,6%	7,2	4,8	-33,4%
Administração	4,4	4,0	-7,6%	16,7	13,8	-17,5%
<b>Total</b>	<b>24,8</b>	<b>22,5</b>	<b>-9,8%</b>	<b>88,4</b>	<b>61,2</b>	<b>-30,9%</b>

As receitas de estacionamento no 4T20 foram de R\$ 11,7 milhões, um decréscimo de R\$ 2,7 milhões ou 19,1% em relação ao 4T19. Em 2020 a receita foi R\$ 30,2 milhões, decréscimo de 32,8% comparado com 2019. Este resultado foi decorrente da redução no fluxo de veículos mencionada anteriormente, parcialmente compensada pela aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília e pela inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,3 milhões no 4T20, acréscimo de R\$ 0,9 milhão, ou 18,4%. Em 2020 tivemos R\$ 12,4 milhões, decréscimo de 36,9% em comparação com 2019. Este resultado foi em função da alienação do Internacional Shopping Guarulhos e pela redução no consumo, mencionadas anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,5 milhão no 4T20, R\$ 0,1 milhão menor que no 4T19. Em 2020 esta receita foi de R\$ 4,8 milhões, decréscimo de 33,4% em comparação com 2019.

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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,4 milhões no 4T20, correspondendo a 15,0% da mesma, enquanto que no 4T19 representaram 13,6%. Em 2020 tivemos R\$ 15,8 milhões, 14,7% da receita bruta, enquanto que em 2019 o percentual foi de 12,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,4 milhões no 4T20, representando um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 4T19. Em 2020 o montante foi de R\$ 9,3 milhões, um decréscimo de R\$ 5,5 milhões comparado com 2019.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,0 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 4T19. Em 2020 registramos R\$ 6,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,2 milhão em comparação com 2019.

## RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 30,3 milhões no 4T20, um decréscimo de 5,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2020, tivemos R\$ 91,8 milhões, 34,1% menor que em 2019.

## CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T20 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 4,7%, ficando em R\$ 10,4 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 30,8 milhões, 15,7% de decréscimo em comparação com 2019.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T19</b>	<b>4T20</b>	<b>Var.</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Var.</b>
Pessoal	1,1	0,9	-16,7%	3,7	3,9	3,9%
Depreciação	0,3	0,2	-26,4%	1,3	1,1	-12,3%
Ocupação	6,7	6,2	-8,8%	22,4	16,6	-26,0%
Serviços de Terceiros	2,8	3,1	12,6%	9,1	9,2	1,5%
<b>Total</b>	<b>10,9</b>	<b>10,4</b>	<b>-4,7%</b>	<b>36,5</b>	<b>30,8</b>	<b>-15,7%</b>

### Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão menor que no 4T19. Em 2020 o custo de pessoal foi de R\$ 3,9 milhões, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com 2019.

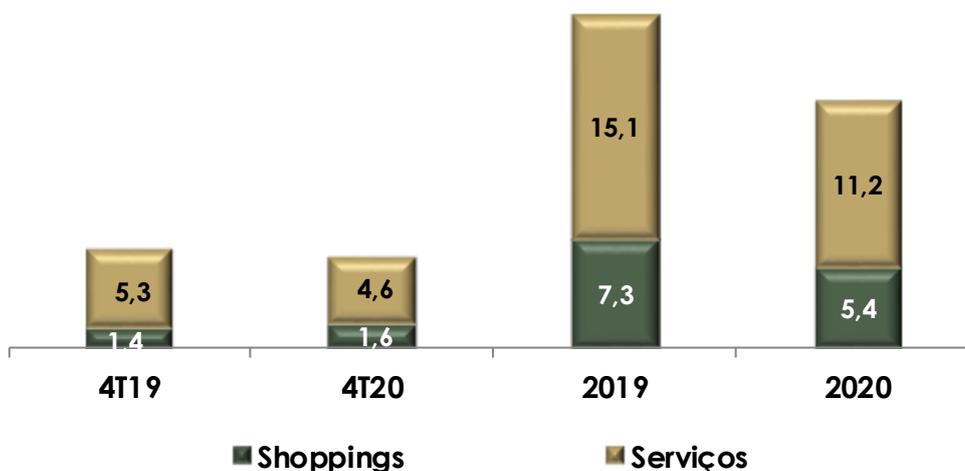
### Custo de Depreciação

No 4T20, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 4T19, e em 2020 tivemos R\$ 1,1 milhão, decréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com 2019.

### Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,2 milhões, R\$ 0,5 milhão menor que no 4T19. Em 2020 este montante foi de R\$ 16,6 milhões, um decréscimo de R\$ 5,8 milhões ou 26,0%, comparado com 2019.

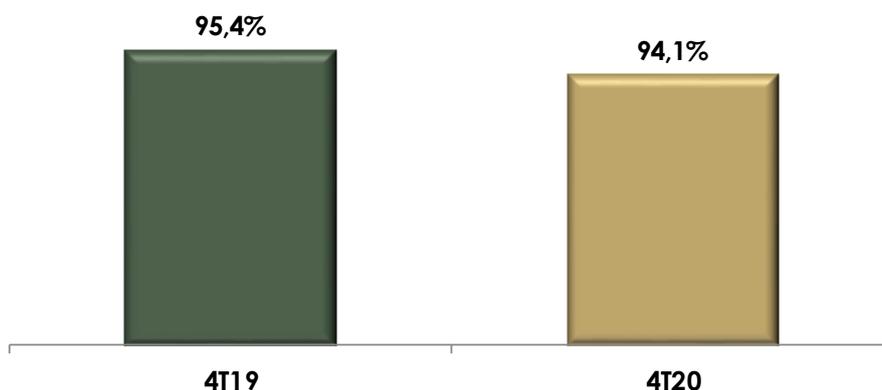
## CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,6 milhão no 4T20, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T19. Em 2020, esse custo de ocupação foi de R\$ 5,4 milhões, um decréscimo de R\$ 1,9 milhão comparado com 2019.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 4,6 milhões no 4T20, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 4T19. Em 2020, diretamente impactados pela redução do fluxo de veículos mencionada anteriormente, tivemos R\$ 11,2 milhões, um decréscimo de R\$ 3,9 milhões em relação a 2019.

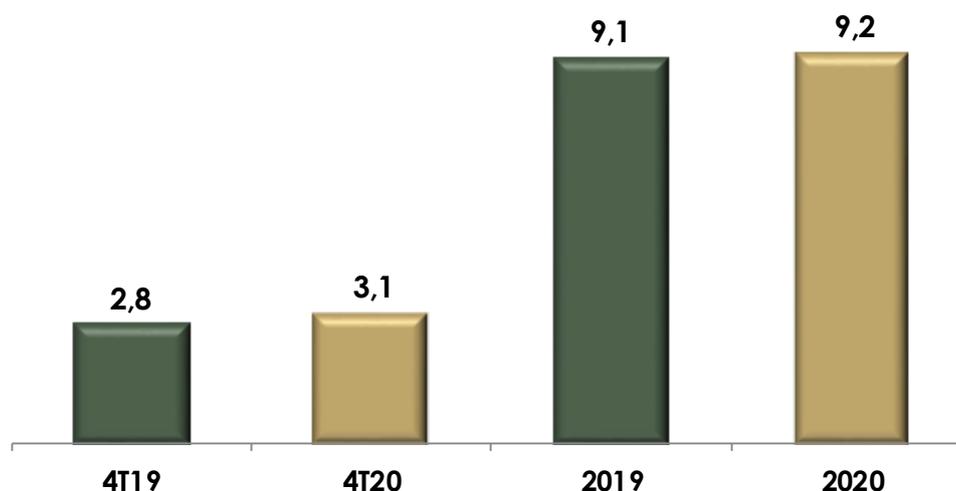
## EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



## Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T20, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,1 milhões, R\$ 0,3 milhão maior que no 4T19. Em 2020 tivemos R\$ 9,2 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação a 2019.

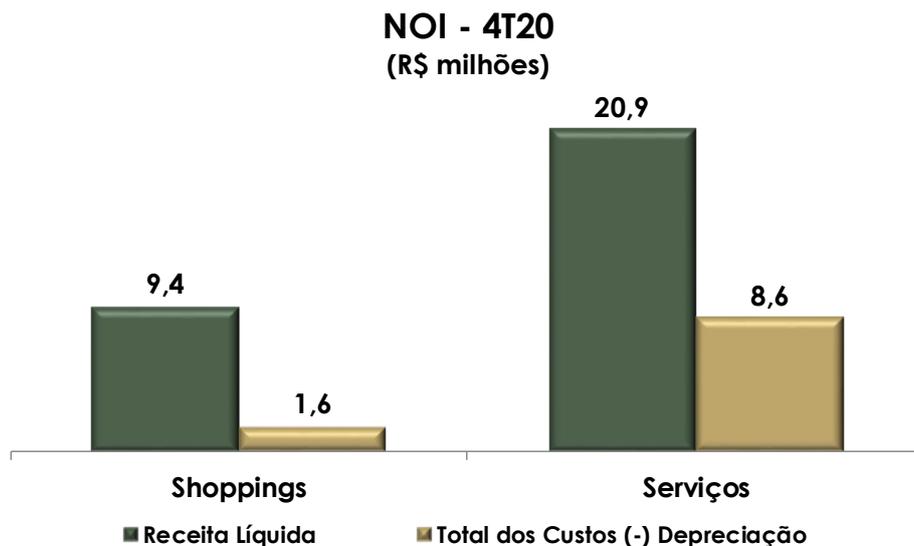
### CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



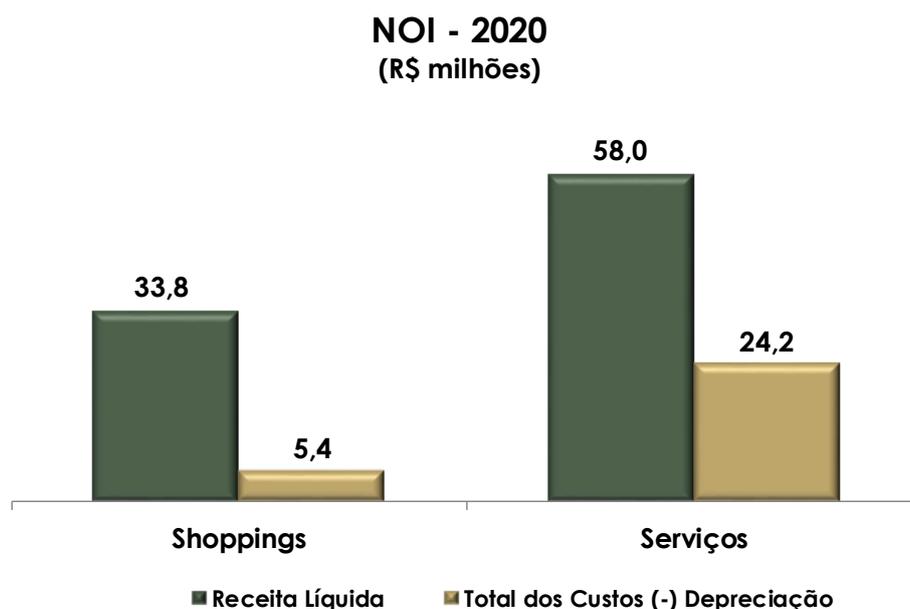
## LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T20 foi de R\$ 19,9 milhões, margem de 65,6% e decréscimo de 6,4% comparado aos R\$ 21,3 milhões no 4T19. Em 2020 tivemos R\$ 61,0 milhões, com margem de 66,5% e queda de 40,6% em comparação com 2019.

No 4T20 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 20,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 7,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 12,3 milhões.



Já em 2020 tivemos R\$ 62,2 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 28,4 milhões e o de Serviços foi de R\$ 33,8 milhões.



## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T20 totalizaram R\$ 9,7 milhões, representando um decréscimo de 26,7%, comparado com 4T19. Em 2020 este valor foi de R\$ 48,5 milhões, 17,3% menor que em 2019.

### Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	4T19	4T20	Var.	2019	2020	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,2)	(0,1)	-67,3%	(0,8)	(0,3)	-55,7%
PCLD	(0,8)	1,6	-	(2,9)	(6,3)	118,1%
Despesas com Pessoal	(3,6)	(3,7)	4,9%	(13,7)	(13,8)	0,6%
Serviços de Terceiros	(3,4)	(1,4)	-60,1%	(14,6)	(10,0)	-31,5%
Despesas de Comercialização	(0,6)	(0,8)	23,1%	(3,5)	(2,8)	-19,9%
Não Recorrentes	(3,1)	(3,5)	14,5%	(13,0)	(6,0)	-53,8%
Outras Despesas	(1,6)	(1,8)	15,2%	(10,1)	(9,3)	-8,4%
<b>Total</b>	<b>(13,3)</b>	<b>(9,7)</b>	<b>-26,7%</b>	<b>(58,6)</b>	<b>(48,5)</b>	<b>-17,3%</b>

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 3,6 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) de publicidade e propaganda e (iii) das despesas com serviços de terceiros, parcialmente compensado pelo acréscimo (iv) das despesas com pessoal, (v) da comercialização, (vi) das não recorrentes e (vii) das outras despesas.

### 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 4T20 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 45,5 milhões, enquanto no 4T19 tivemos R\$ 50,9 milhões. Em 2020 este valor foi de R\$ 3,7 milhões e em 2019 tivemos R\$ 73,0 milhões.

### Outras Receitas e Despesas Operacionais

R\$ milhões	4T19	4T20	Var.	2019	2020	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	0,1	-	0,8	0,2	-70,9%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(0,3)	3,1	-	(8,6)	(15,7)	82,1%
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	45,1	41,7	-7,6%	45,1	16,9	-62,5%
Outras Recuperações	6,1	0,6	-88,1%	35,7	2,3	-93,6%
<b>Total</b>	<b>50,9</b>	<b>45,5</b>	<b>-10,6%</b>	<b>73,0</b>	<b>3,7</b>	<b>-94,9%</b>

### RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T20 foi de R\$ 58,8 milhões, e no 4T19 o resultado ficou R\$ 3,5 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2020 registramos R\$ 429,7 milhões negativo, comparado com R\$ 144,2 milhões negativo em 2019.

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>4T19</b>	<b>4T20</b>	<b>Var.</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>139,0</b>	<b>215,2</b>	<b>54,9%</b>	<b>390,7</b>	<b>522,5</b>	<b>33,7%</b>
Juros de aplicações financeiras	2,9	0,7	-74,3%	18,8	6,1	-67,7%
Variação cambial ativa	112,3	191,4	70,5%	236,2	283,1	19,8%
Variação monetária ativa	-	-	-	0,1	0,5	808,4%
Ganho na operação com derivativos	20,2	12,9	-36,2%	84,6	206,9	144,6%
Outros	3,6	10,2	184,1%	51,0	25,9	-49,2%
<b>Despesas</b>	<b>(142,5)</b>	<b>(156,4)</b>	<b>9,8%</b>	<b>(534,9)</b>	<b>(952,2)</b>	<b>78,0%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(4,9)	(4,6)	-6,5%	(29,3)	(19,1)	-34,8%
Bônus de Dívida Perpétuos	(29,1)	(38,7)	33,1%	(113,1)	(149,9)	32,4%
Perda em operação com derivativos	(36,4)	(63,7)	75,6%	(81,4)	(95,9)	17,9%
Variação cambial passiva	(69,8)	(43,7)	-37,4%	(284,9)	(655,0)	129,9%
Multa sobre impostos em atraso	-	(2,5)	-	(14,0)	(20,4)	45,8%
Outros	(2,3)	(3,2)	39,5%	(12,2)	(11,9)	-2,5%
<b>Total</b>	<b>(3,5)</b>	<b>58,8</b>	<b>-</b>	<b>(144,2)</b>	<b>(429,7)</b>	<b>197,9%</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 2020, 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\$*	5,2862
Nocional em US\$ mil	100.000
Valor Justo em R\$ mil	(10.013)

<b>Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3</b>	<b>TOTAL</b>
Preço - R\$/US\$*	5,2973
Nocional em US\$ mil	7.500
Valor Justo em R\$ mil	65

<b>Total de Instrumento de Hedge</b>	<b>TOTAL</b>
Nocional em US\$ mil	107.500
Valor Justo em R\$ mil	(9.947)

(\*) 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 4T20 foi de R\$ 2,5 milhões e no 4T19 foi de R\$ 4,6 milhões negativo. Em 2020 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 59,5 milhões negativo, um acréscimo de R\$ 52,3 milhões em comparação com 2019.

## **RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 4T20 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 61,8 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 5,1 milhões negativo no 4T19. Em 2020 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 466,5 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 97,0 milhões negativo em 2019.

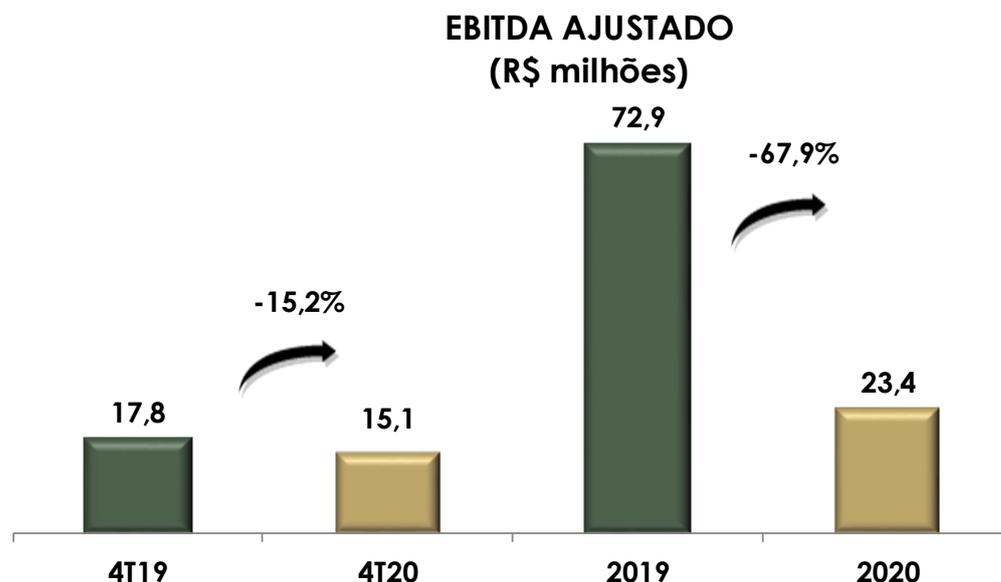
<b>Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T19</b>	<b>4T20</b>	<b>Var.</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Var.</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>50,8</b>	<b>117,0</b>	<b>130,4%</b>	<b>(34,3)</b>	<b>(472,9)</b>	<b>-</b>
(+) Não recorrentes	3,4	0,5	-85,9%	(1,7)	21,7	-
(+) Propriedade para Investimento	(45,1)	(41,7)	-7,5%	(45,1)	(16,9)	-62,5%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(14,2)	(14,0)	-1,1%	(15,9)	1,6	-
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(5,1)</b>	<b>61,8</b>	<b>-</b>	<b>(97,0)</b>	<b>(466,5)</b>	<b>380,8%</b>
<b>Margem - Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>-15,8%</b>	<b>203,8%</b>	<b>-</b>	<b>-69,7%</b>	<b>-508,3%</b>	<b>-</b>

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T20 foi de R\$ 15,1 milhões, margem de 49,8% e decréscimo de 15,2% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Em 2020 este valor foi de R\$ 23,4 milhões, margem de 25,5% e decréscimo de 67,9% em comparação com 2019.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T19	4T20	Var.	2019	2020	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>50,8</b>	<b>117,0</b>	<b>130,4%</b>	<b>(34,3)</b>	<b>(472,9)</b>	-
(+) IRPJ / CSLL	4,6	(2,5)	-	7,2	59,5	728,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	3,5	(58,8)	-	144,2	429,7	197,9%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,6	5,7%	2,6	2,3	-7,9%
<b>EBITDA*</b>	<b>59,5</b>	<b>56,3</b>	<b>-5,4%</b>	<b>119,7</b>	<b>18,6</b>	<b>-84,4%</b>
(+) Não Recorrentes	3,4	0,5	-85,9%	(1,7)	21,7	-
(+) Propriedade para Investimento	(45,1)	(41,7)	-7,5%	(45,1)	(16,9)	-62,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>17,8</b>	<b>15,1</b>	<b>-15,2%</b>	<b>72,9</b>	<b>23,4</b>	<b>-67,9%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>55,3%</b>	<b>49,8%</b>	<b>-5,5 p.p.</b>	<b>52,4%</b>	<b>25,5%</b>	<b>-26,9 p.p.</b>

\* Instrução CVM 527

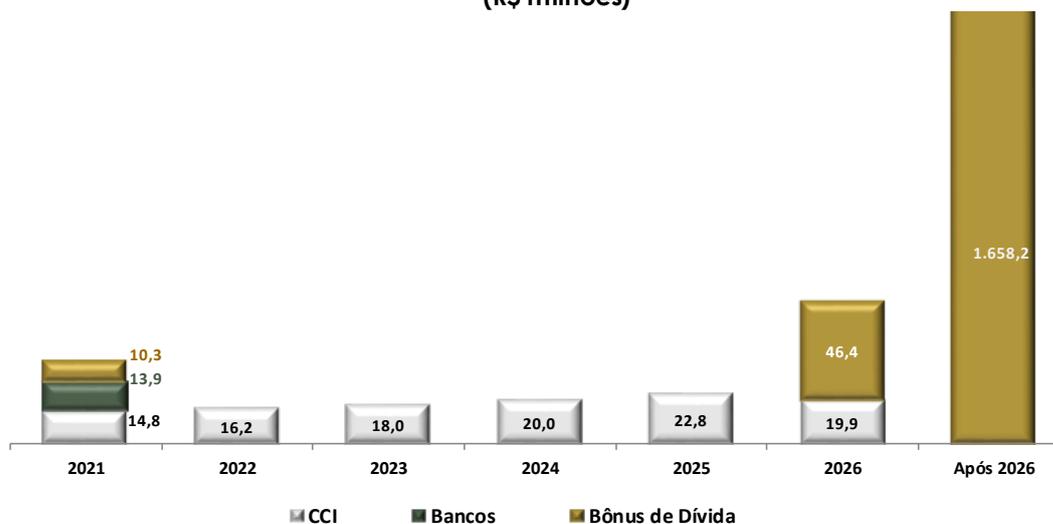


## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2020 totalizou R\$ 1.840,5 milhões. Em 30 de setembro de 2020 este endividamento era de R\$ 1.971,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2020 de R\$ 113,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.727,0 milhões. No 3T20 o endividamento líquido foi de R\$ 1.720,0 milhões.

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



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/20	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	5,5	5,5	-	-	-	-	-	-
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	8,4	8,4	-	-	-	-	-	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	111,7	14,8	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,2	1,8	-	-	-	-	46,4	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	610,6	8,5	-	-	-	-	-	602,1
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	1.056,1	-	-	-	-	-	-	1.056,1
	<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>1.840,5</b>	<b>39,0</b>	<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>20,0</b>	<b>22,8</b>	<b>66,3</b>	<b>1.658,2</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.

Durante o exercício social, os principais impactos devido à pandemia COVID-19, foram redução nas receitas com serviços no montante de R\$ 27,3 milhões, perda esperada no recebimento de crédito com clientes no montante de R\$ 5,0 milhões.

Com a flexibilização da quarentena as lojas que se enquadravam na categoria de serviços não essenciais voltaram a operar, levando a recuperação gradativa dos níveis de receitas, redução na perda esperada nos recebimentos com clientes e atualização do valor justo das propriedades para investimentos.

A Companhia se beneficiou da postergação de pagamento de impostos e contribuições, contribuições trabalhistas conforme MP 927/2020, postergação do recolhimento das contribuições de COFINS, PIS/PASEP e INSS Patronal, conforme Portaria nº 139 e redução da contribuição obrigatória ao Sistema "S" referente ao período de abril a junho de 2020, conforme Medida Provisória nº 932/2020. A Administração está monitorando ativamente os impactos em suas condições financeiras, liquidez, operações, fornecedores, setor e força trabalho.

Devido ao recente agravamento da pandemia do COVID-19, no mês de março de 2021, algumas localidades onde estão localizados nossos empreendimentos, adotaram medidas mais restritivas com limitações de funcionamento de certas atividades de comércio e serviços que não essenciais, em determinados horários.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T19	4T20	Var.	2019	2020	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>37.284</b>	<b>35.683</b>	<b>-4,3%</b>	<b>159.242</b>	<b>107.563</b>	<b>-32,5%</b>
De Aluguéis	12.389	13.225	6,7%	70.791	46.408	-34,4%
De Serviços	24.895	22.458	-9,8%	88.451	61.155	-30,9%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(5.076)</b>	<b>(5.359)</b>	<b>5,6%</b>	<b>(20.027)</b>	<b>(15.782)</b>	<b>-21,2%</b>
Pis / Cofins	(2.783)	(2.506)	-10,0%	(11.233)	(6.932)	-38,3%
ISS	(1.053)	(859)	-18,4%	(3.526)	(2.365)	-32,9%
Descontos	(1.240)	(1.994)	60,8%	(5.268)	(6.485)	23,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>32.208</b>	<b>30.324</b>	<b>-5,8%</b>	<b>139.215</b>	<b>91.781</b>	<b>-34,1%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(10.940)</b>	<b>(10.426)</b>	<b>-4,7%</b>	<b>(36.459)</b>	<b>(30.752)</b>	<b>-15,7%</b>
Pessoal	(1.141)	(951)	-16,7%	(3.662)	(3.805)	3,9%
Depreciação	(292)	(215)	-26,4%	(1.281)	(1.124)	-12,3%
Ocupação	(6.749)	(6.154)	-8,8%	(22.453)	(16.624)	-26,0%
Serviços de Terceiros	(2.758)	(3.106)	12,6%	(9.063)	(9.199)	1,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>21.268</b>	<b>19.898</b>	<b>-6,4%</b>	<b>102.756</b>	<b>61.029</b>	<b>-40,6%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>37.652</b>	<b>35.800</b>	<b>-4,9%</b>	<b>14.345</b>	<b>(44.795)</b>	<b>-412,3%</b>
Gerais e Administrativas	(13.274)	(9.727)	-26,7%	(58.646)	(48.523)	-17,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	50.926	45.527	-10,6%	72.991	3.728	-94,9%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>58.920</b>	<b>55.698</b>	<b>-5,5%</b>	<b>117.101</b>	<b>16.234</b>	<b>-86,1%</b>
Resultado Financeiro	(3.520)	58.813	-	(144.231)	(429.669)	197,9%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>55.400</b>	<b>114.511</b>	<b>106,7%</b>	<b>(27.130)</b>	<b>(413.435)</b>	<b>-</b>
IR/CS	(4.606)	2.535	-	(7.182)	(59.507)	728,6%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>50.794</b>	<b>117.046</b>	<b>130,4%</b>	<b>(34.312)</b>	<b>(472.942)</b>	<b>-</b>

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	113.487	197.654
Aplicações financeiras vinculadas	-	70.809
Contas a receber	36.276	32.687
Tributos a recuperar	2.693	32.807
Partes relacionadas	62.415	-
Outras contas a receber	35.910	23.468
<b>Total do circulante</b>	<b>250.781</b>	<b>357.425</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Contas a receber	1.844	1.628
Tributos a recuperar	27	27
Empréstimos a receber com terceiros	3.188	2.979
Debêntures a receber - partes relacionadas	234.218	215.188
Partes relacionadas	52.724	55.316
Depósitos e cauções	6.263	3.067
Outras contas a receber	53.659	84.384
Propriedades para investimento	1.057.378	948.270
Imobilizado	19.320	18.127
Intangível	13.975	13.010
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.442.596</b>	<b>1.341.996</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.693.377</b>	<b>1.699.421</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	19.982	13.592
Empréstimos e financiamentos	24.208	20.727
Salários e encargos sociais	10.411	1.986
Impostos, taxas e contribuições	149.686	132.858
Impostos parcelados	17.649	17.832
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	14.689	13.132
Partes relacionadas	35.877	26.709
Receitas de cessões a apropriar	3.657	4.291
Outras contas a pagar	1.186	1.416
<b>Total do circulante</b>	<b>277.345</b>	<b>232.543</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.704.613	1.265.610
Receitas de cessões a apropriar	17.075	18.404
Impostos parcelados	43.096	52.744
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.683	12.267
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.168	1.919
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	96.968	111.563
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.884.603</b>	<b>1.462.507</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-468.571</b>	<b>4.371</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.693.377</b>	<b>1.699.421</b>

<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
<b>R\$ mil</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do Exercício</b>	<b>(472.942)</b>	<b>(34.312)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	2.402	2.608
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.276	4.484
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	249	491
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8.416	(15.965)
Imposto de renda e contribuição social	51.091	23.147
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	166.438	140.283
Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	(19.030)	(19.473)
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	15.018	-
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.533	5.625
Variação cambial	365.101	47.847
Ajuste a valor justo	(16.925)	(45.095)
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(10.080)	(3.083)
Tributos a recuperar	(17.988)	(4.252)
Outras contas a receber	36.282	(92.573)
Depósitos e cauções	(3.196)	3.036
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	6.390	5.405
Impostos, taxas e contribuições	(4.161)	(6.300)
Salários e encargos sociais	8.425	(18)
Receitas de cessões a apropriar	(1.963)	(4.807)
Contas a pagar na compra de imóveis	-	(8.520)
Outras contas a pagar	(230)	(873)
<b>Caixa líquido aplicado nas/ (provenientes das) atividades operacionais</b>	<b>121.106</b>	<b>(2.345)</b>
Pagamento de juros	(80.927)	(66.567)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>	<b>40.179</b>	<b>(68.912)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	21.600	322.159
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	63.464
Empréstimos a receber de terceiros	-	3.840
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(133.361)	(394.517)
<b>Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>(40.952)</b>	<b>143.288</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(23.564)	(38.125)
Liquidação dos dividendos	-	(207.239)
Novos parcelamento de tributos	7.045	4.850
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(16.011)	(18.950)
Partes relacionadas	(50.864)	(1.217)
<b>Caixa líquido (proveniente das)/ aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>(83.394)</b>	<b>(260.681)</b>
<b>(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(84.167)</b>	<b>(186.305)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	197.654	383.959
No final do exercício	113.487	197.654

**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.