



2T21

São Paulo, 13 de agosto 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 2T21. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no segundo trimestre de 2021 - 2T21 - atingiu R\$ 31,5 milhões, com acréscimo de 84,0% em comparação à receita de R\$ 17,1 milhões no segundo trimestre de 2020 - 2T20. No 1S21, a Receita Bruta aumentou 28,0% em relação ao 1S20, alcançando R\$ 63,1 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T21 registrou R\$ 19,1 milhões, com margem de 72,2% e acréscimo de 86,6% em relação aos R\$ 10,3 milhões alcançados no 2T20. No 1S21 o NOI Consolidado foi de R\$ 39,1 milhões, com margem de 72,5% e acréscimo de 30,0% em comparação com o 1S20.
- O Lucro Bruto no 2T21 foi de R\$ 18,8 milhões, com margem de 70,8% e acréscimo de 88,6% em comparação aos R\$ 10,0 milhões no 2T20. No 1S21, o Lucro Bruto totalizou R\$ 38,4 milhões, com margem de 71,3% e acréscimo de 30,3% em relação ao 1S20.
- O EBITDA Ajustado no 2T21 atingiu R\$ 8,7 milhões, com margem de 32,9% em relação aos R\$ 2,2 milhões negativo no 2T20. No 1S21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 16,4 milhões, margem de 30,3%, acréscimo de 115,0% em comparação com o 1S20.

| Destaque Financeiros e Operacionais Consolidados | | | | | | |
|--|------------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|---------------|
| R\$ mil | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Receita Bruta Total | 17.136 | 31.537 | 84,0% | 49.288 | 63.075 | 28,0% |
| Aluguel (Shoppings) | 11.280 | 14.259 | 26,4% | 23.238 | 27.400 | 17,9% |
| Serviços | 5.856 | 17.278 | 195,0% | 26.050 | 35.675 | 36,9% |
| NOI Consolidado | 10.260 | 19.146 | 86,6% | 30.088 | 39.107 | 30,0% |
| EBITDA Ajustado | (2.202) | 8.741 | - | 7.609 | 16.360 | 115,0% |
| Resultado Líquido Ajustado | (139.756) | 130.348 | - | (449.577) | (29.758) | -93,4% |
| FFO Ajustado | (139.174) | 131.075 | - | (448.408) | (28.360) | -93,7% |
| Margem NOI | 70,9% | 72,2% | 1,3 p.p. | 70,3% | 72,5% | -2,2 p.p. |
| Margem EBITDA Ajustado | -15,2% | 32,9% | - | 17,8% | 30,3% | 12,5 p.p. |
| Margem Resultado Líquido Ajustado | - | 491,2% | - | - | -55,2% | - |
| Margem FFO Ajustado | - | 494,0% | - | - | -52,6% | - |
| Receita Bruta por m ² | 254,95 | 381,78 | 49,7% | 733,30 | 769,53 | 4,9% |
| NOI por m ² | 152,65 | 231,78 | 51,8% | 447,65 | 477,11 | 6,6% |
| EBITDA Ajustado por m ² | (32,76) | 105,82 | - | 113,21 | 199,59 | 76,3% |
| Resultado Líquido ajustado m ² | (2.079,28) | 1.577,97 | - | (6.688,78) | (363,05) | -94,6% |
| FFO ajustado por m ² | (2.070,62) | 1.586,77 | - | (6.671,39) | (346,00) | -94,8% |
| ABL Própria - Média do Período (m ²) | 67.214 | 82.605 | 22,9% | 67.214 | 81.966 | 21,9% |
| ABL Própria - Final do Período (m ²) | 67.214 | 82.605 | 22,9% | 67.214 | 82.605 | 22,9% |

INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka
IR Officer

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
IR Manager

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o segundo trimestre de 2021 (2T21), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o acréscimo da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 2T21 em comparação ao 2T20, em decorrência da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em novembro de 2020.

A Receita Bruta no 2T21 aumentou 84,0% para R\$ 31,5 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 26,4% e pelo acréscimo nas Receitas de Serviços em 195,0% quando comparados ao 2T20.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 12,2%, no 2T21 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 184,6% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou retração no trimestre, atingindo 93,4% no 2T21 contra 95,0% quando comparada com o 2T20.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 71,7% em relação ao 2T20, atingindo R\$ 7,7 milhões, impactado principalmente pelo acréscimo dos custos de ocupação e de serviços de terceiros. O NOI atingiu R\$ 19,1 milhões no 2T21, aumento de 86,6% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, com margem de 72,2%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 25,3% no 2T21, comparando ao 2T20, impactado principalmente pela redução das despesas PCLD e despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado no 2T21 atingiu R\$ 8,7 milhões com margem EBITDA Ajustado de 32,9%.

No 2T21, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 123,4 milhões no 2T20 para positivos R\$ 125,9 milhões no 2T21.

Como evento subsequente ao período, em 14 de julho de 2021, conforme Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a saída voluntária do segmento especial de listagem da B3, o Novo Mercado. Com isso, em 16 de julho de 2021, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no Segmento Básico de listagem da B3.

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

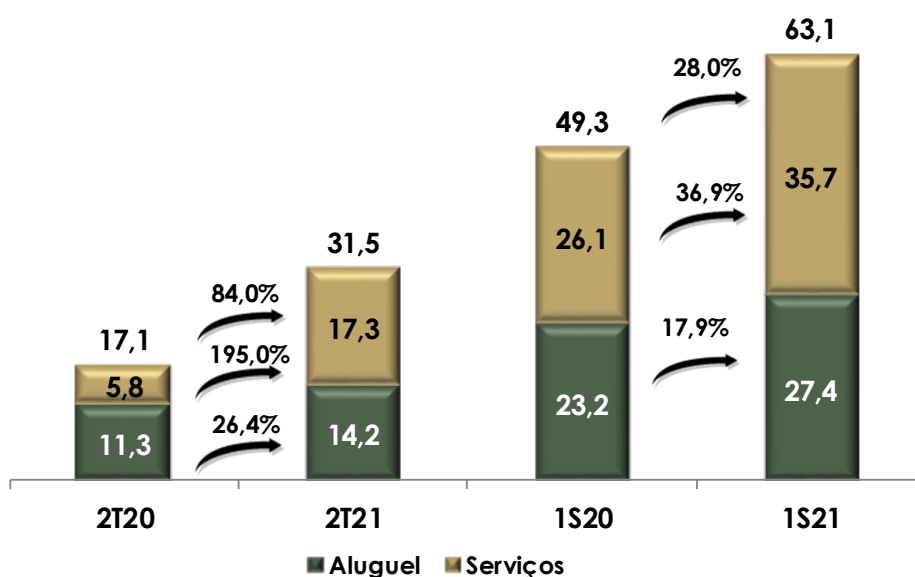
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 31,5 milhões, representando um acréscimo de 84,0% em relação ao 2T20. No 1S21, esta receita atingiu R\$ 63,1 milhões, acréscimo de 28,0% comparado com o 1S20.

A receita bruta de aluguéis no 2T21 totalizou R\$ 14,2 milhões, representando 45,2% da receita bruta total e um acréscimo de 26,4% em relação ao 2T20. No 1S21 esta receita foi de R\$ 27,4 milhões, acréscimo de 17,9% em comparação com o 1S20. Este acréscimo ocorreu principalmente em função da inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em 25 de novembro de 2020.

A receita bruta de serviços no 2T21 totalizou R\$ 17,3 milhões, representando um acréscimo de 195,0% em relação ao 2T20, e R\$ 35,7 milhões no 1S21, 36,9% de acréscimo em comparação com o 1S20. O principal fator para esse crescimento foi a flexibilização das medidas governamentais de restrições de locomoção e funcionamento dos empreendimentos em vigor no segundo trimestre de 2020, resultando no aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia no segundo trimestre de 2021, 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\$ 14,2 milhões no 2T21, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

| Composição da Receita de Aluguéis | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| R\$ milhões | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Aluguel Mínimo | 9,2 | 11,7 | 28,0% | 18,5 | 23,1 | 24,6% |
| Aluguel Percentual de Vendas | 0,1 | 0,8 | 763,4% | 0,5 | 1,1 | 109,6% |
| Luvas | 0,2 | 0,5 | 133,5% | 0,9 | 0,8 | -17,7% |
| Merchandising | 0,8 | 0,9 | 15,1% | 2,1 | 1,9 | -6,2% |
| Linearização da Receita | 1,0 | 0,3 | -74,2% | 1,2 | 0,5 | -57,0% |
| Total | 11,3 | 14,2 | 26,4% | 23,2 | 27,4 | 17,9% |

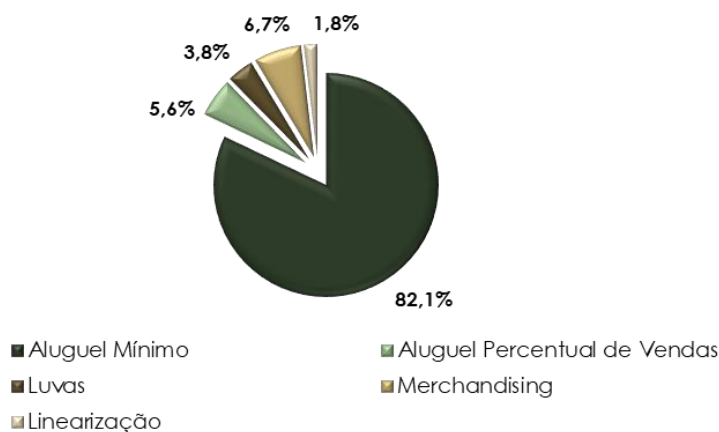
As receitas de aluguel mínimo no 2T21 aumentaram em R\$ 2,5 milhões, ou 28,0% em relação ao 2T20. Comparando 1S21 com o 1S20, observamos acréscimo de R\$ 4,6 milhões, ou 24,6%, devido principalmente à inauguração do Outlet Premium Grande São Paulo em 25 de novembro de 2020.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 0,7 milhão na comparação entre os dois períodos. Considerando 1S21 em relação ao 1S20, o acréscimo foi de 109,6%.

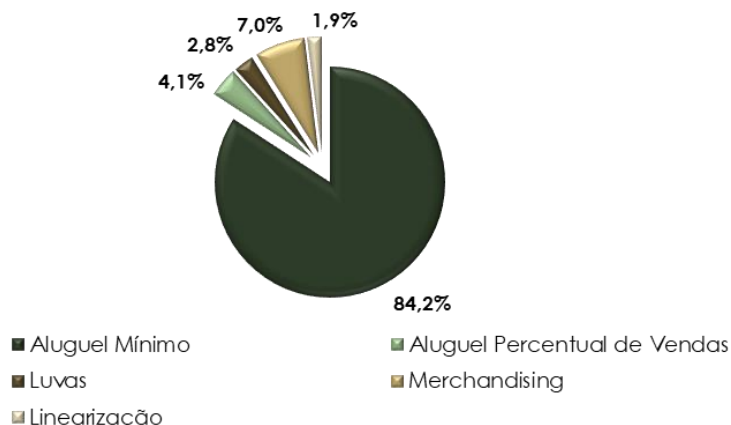
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T21 totalizaram R\$ 0,9 milhão, acréscimo de 15,1% em comparação com o 2T20, e R\$ 1,9 milhão no 1S21, decréscimo de 6,2% em comparação com o 1S20.

As receitas de aluguel mínimo representaram 82,1% da receita total de aluguéis no 2T21, enquanto no 2T20 representavam 81,1%. No 1S21 corresponderam a 84,2%, comparado com 79,7% em 1S20.

Receita de Aluguéis - 2T21



Receita de Aluguéis - 1S21



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T21 as receitas de serviços totalizaram R\$ 17,3 milhões, representando um acréscimo de 195,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S21 estas receitas foram de R\$ 35,7 milhões, acréscimo de 36,9% em comparação com o 1S20.

Composição da Receita de Serviços

| R\$ milhões | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
|----------------|------------|-------------|---------------|-------------|-------------|--------------|
| Estacionamento | 1,6 | 8,3 | 411,6% | 11,5 | 15,2 | 32,4% |
| Energia | 1,1 | 4,4 | 287,6% | 4,7 | 9,8 | 107,1% |
| Água | 0,7 | 1,3 | 83,3% | 2,5 | 3,0 | 22,7% |
| Administração | 2,4 | 3,3 | 37,9% | 7,4 | 7,7 | 3,8% |
| Total | 5,8 | 17,3 | 195,0% | 26,1 | 35,7 | 36,9% |

As receitas de estacionamento no 2T21 foram de R\$ 8,3 milhões, um acréscimo de R\$ 6,7 milhões em relação ao 2T20. No 1S21, a receita foi R\$ 15,2 milhões, acréscimo de 32,4% comparado com o 1S20. 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\$ 4,4 milhões no 2T21, acréscimo de R\$ 3,3 milhões. No 1S21 tivemos R\$ 9,8 milhões, acréscimo de 107,1% em comparação com o 1S20. 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\$ 1,3 milhão no 2T21, R\$ 0,6 milhão maior que no 2T20. No 1S21 esta receita foi de R\$ 3,0 milhões, acréscimo de 22,7% em comparação com o 1S20.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,0 milhões no 2T21, correspondendo a 15,9% da mesma, enquanto que no 2T20 representaram 15,5%. No 1S21, tivemos R\$ 9,2 milhões, 14,5% da receita bruta, enquanto que em 1S20 o percentual foi de 13,1%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 2,6 milhões no 2T21, representando um acréscimo de R\$ 1,5 milhão em relação ao 2T20. No 1S21 o montante foi de R\$ 5,1 milhões, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 1S20.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,4 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 2T20. No 1S21 registramos R\$ 4,0 milhões, um acréscimo de R\$ 1,6 milhão em comparação com o 1S20.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 26,5 milhões no 2T21, um acréscimo de 83,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S21, tivemos R\$ 53,9 milhões, 25,9% maior que em 1S20.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T21 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 71,7%, ficando em R\$ 7,7 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 15,5 milhões, 16,2% de acréscimo em comparação com o 1S20.

| Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados | | | | | | |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| R\$ milhões | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Pessoal | 1,0 | 0,9 | -10,0% | 2,0 | 1,8 | -8,1% |
| Depreciação | 0,3 | 0,3 | 19,6% | 0,6 | 0,7 | 13,9% |
| Ocupação | 1,6 | 3,9 | 140,2% | 6,4 | 7,5 | 17,1% |
| Serviços de Terceiros | 1,6 | 2,6 | 60,2% | 4,3 | 5,5 | 26,3% |
| Total | 4,5 | 7,7 | 71,7% | 13,3 | 15,5 | 16,2% |

Custo de Pessoal

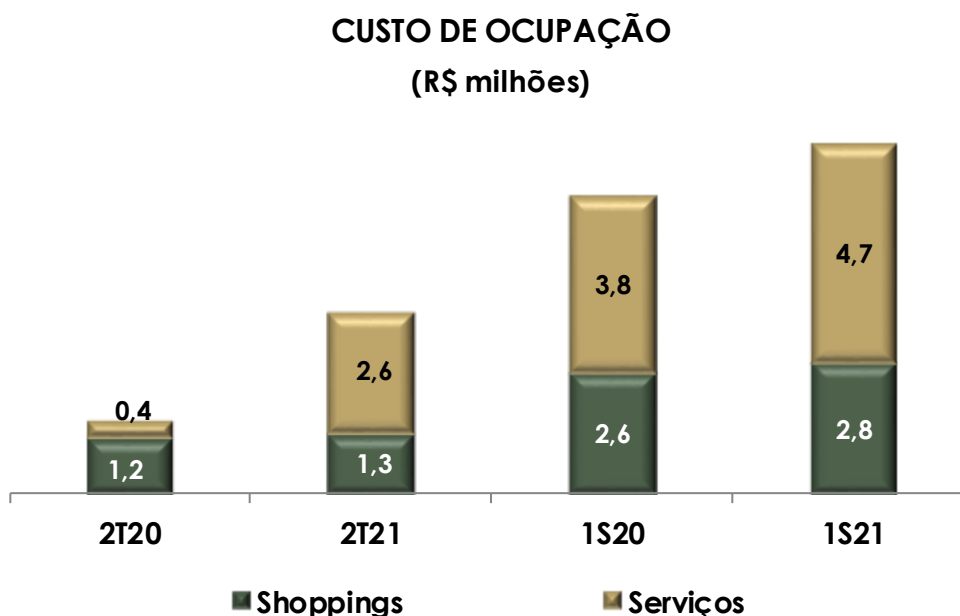
O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão menor que no 2T20. No 1S21 o custo de pessoal foi de R\$ 1,8 milhão, decréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S20.

Custo de Depreciação

No 2T21, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, mesmo patamar que no 2T20, e no 1S21 tivemos R\$ 0,7 milhão, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 1S20.

Custo de Ocupação

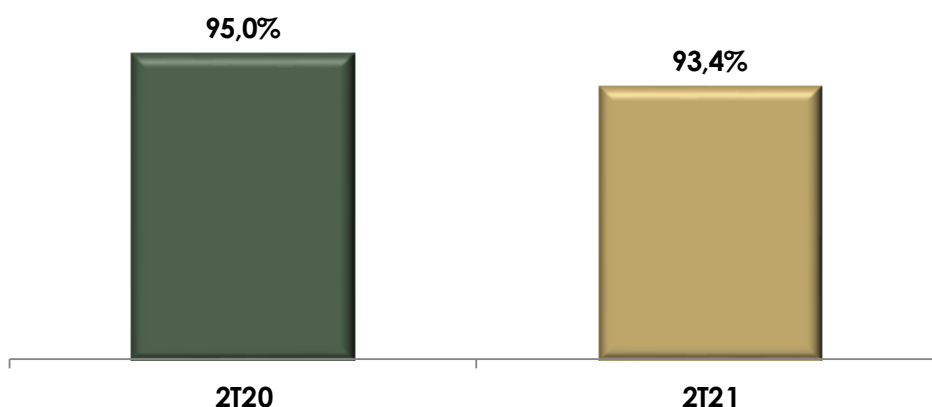
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 3,9 milhões, acréscimo de R\$ 2,3 milhões em comparação com o 2T20. No 1S21 este montante foi de R\$ 7,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,1 milhão ou 17,1%, comparado com o 1S20.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,3 milhão no 2T21, R\$ 0,1 milhão maior que no 2T20. No 1S21, esse custo de ocupação foi de R\$ 2,8 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 1S20.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 2,6 milhões no 2T21, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões comparado com o 2T20. No 1S21, tivemos R\$ 4,7 milhões, um acréscimo de R\$ 0,9 milhão em relação ao 1S20.

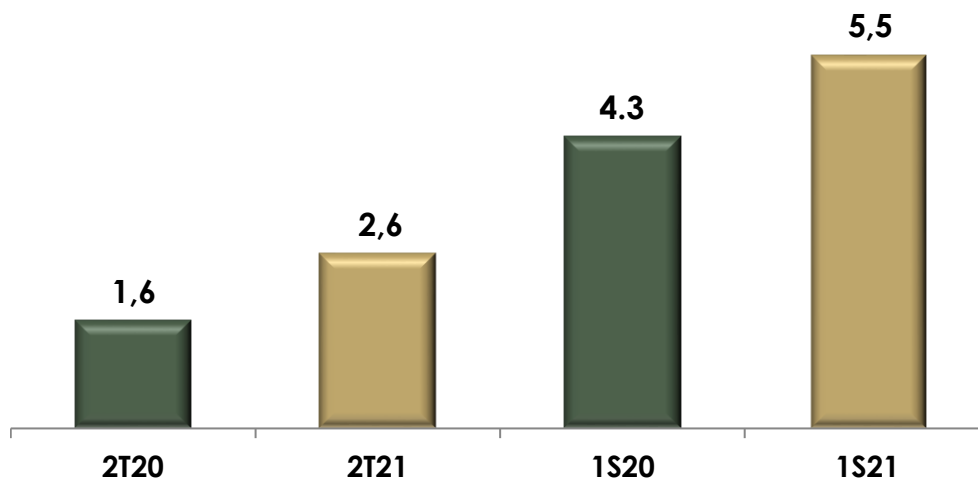
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T21, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,6 milhões, R\$ 1,0 milhão maior que no 2T20. No 1S21 tivemos R\$ 5,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,2 milhão em relação ao 1S20.

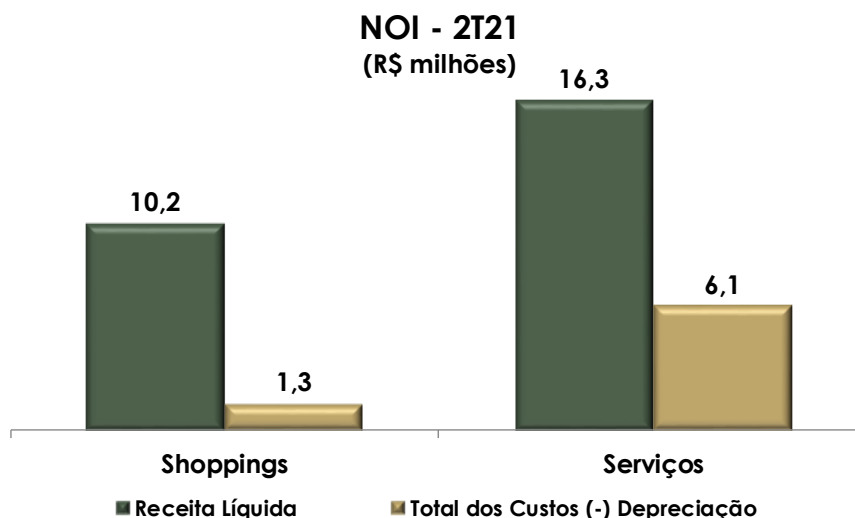
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



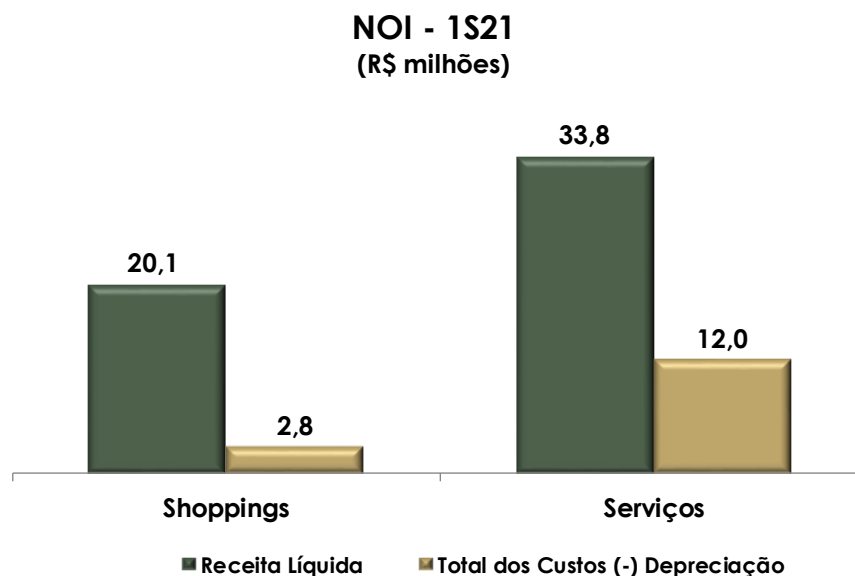
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T21 foi de R\$ 18,8 milhões, margem de 70,8% e acréscimo de 88,6% comparado aos R\$ 10,0 milhões no 2T20. No 1S21 tivemos R\$ 38,4 milhões, com margem de 71,3% e acréscimo de 30,3% em comparação com o 1S20.

No 2T21 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 19,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 8,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 10,2 milhões.



Já no 1S21 tivemos R\$ 39,1 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 17,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 21,8 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T21 totalizaram R\$ 11,4 milhões, representando um decréscimo de 25,3%, comparado com 2T20. No 1S21 este valor foi de R\$ 24,8 milhões, 7,6% menor que em 1S20.

| Despesas Gerais e Administrativas | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| R\$ milhões | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Publicidade e Propaganda | (0,1) | (0,1) | -7,5% | (0,3) | (0,1) | -45,4% |
| PCLD | (5,4) | (1,0) | -82,5% | (6,7) | (3,8) | -43,9% |
| Despesas com Pessoal | (3,3) | (3,6) | 8,2% | (6,8) | (7,3) | 6,8% |
| Serviços de Terceiros | (2,8) | (2,9) | 4,4% | (5,4) | (5,9) | 10,3% |
| Despesas de Comercialização | (0,6) | (0,6) | 3,5% | (1,6) | (1,5) | -9,6% |
| Não Recorrentes | (1,2) | (0,1) | -93,1% | (1,9) | (0,5) | -75,2% |
| Outras Despesas | (1,8) | (3,1) | 76,2% | (4,1) | (5,7) | 39,6% |
| Total | (15,2) | (11,4) | -25,3% | (26,8) | (24,8) | -7,6% |

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 3,8 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) de publicidade e propaganda e (iii) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo acréscimo (iv) das despesas com pessoal, (v) da comercialização, (vi) das despesas com serviços de terceiros 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 2T21 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,6 milhão, enquanto no 2T20 tivemos R\$ 23,7 milhões negativo. No 1S21 este valor foi de R\$ 1,9 milhão e em 1S20 tivemos R\$ 23,1 milhões negativo.

| Outras Receitas e Despesas Operacionais | | | | | | |
|---|---------------|-------------|----------------|---------------|-------------|----------------|
| R\$ milhões | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Recup. Despesas Condominiais | - | - | - | 0,2 | 1,1 | 552,6% |
| Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento | (0,2) | - | - | (0,2) | - | - |
| Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28 | (24,7) | - | - | (24,7) | - | - |
| Outras Recuperações | 1,2 | 0,6 | -57,0% | 1,6 | 0,8 | -51,4% |
| Total | (23,7) | 0,6 | -102,4% | (23,1) | 1,9 | -108,1% |

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T21 foi de R\$ 125,9 milhões, e no 2T20 o resultado ficou R\$ 123,4 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S21 registramos R\$ 36,4 milhões negativo, comparado com R\$ 411,5 milhões negativo em 1S20.

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 | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Receitas | 38,0 | 248,5 | 553,5% | 166,8 | 306,9 | 84,0% |
| Juros de aplicações financeiras | 1,8 | 0,8 | -54,2% | 4,6 | 1,3 | -72,1% |
| Variação cambial ativa | 0,7 | 237,6 | - | 1,6 | 238,1 | - |
| Variação monetária ativa | - | - | - | 0,5 | - | - |
| Ganho na operação com derivativos | 33,3 | - | - | 150,7 | 47,1 | -68,8% |
| Outros | 2,2 | 10,1 | 359,9% | 9,4 | 20,4 | 115,6% |
| Despesas | (161,4) | (122,6) | -24,1% | (578,3) | (343,3) | -40,6% |
| Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs | (4,8) | (4,1) | -15,1% | (9,7) | (8,4) | -13,2% |
| Bônus de Dívida Perpétuos | (38,7) | (37,2) | -4,0% | (72,4) | (77,1) | 6,5% |
| Perda em operação com derivativos | (8,0) | (74,3) | 832,7% | (8,0) | (74,4) | 832,7% |
| Variação cambial passiva | (91,4) | (0,7) | -99,2% | (466,3) | (169,5) | -63,6% |
| Multa sobre impostos em atraso | (11,8) | (4,1) | -65,0% | (13,4) | (7,3) | -45,8% |
| Outros | (6,7) | (2,2) | -67,7% | (8,5) | (6,6) | -22,3% |
| Total | (123,4) | 125,9 | - | (411,5) | (36,4) | -91,1% |

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 junho de 2021, a posição de hedge da Companhia era:

| Tipos de Instrumento de Hedge | |
|---|--------------|
| Instrumento Derivativo - NDF de câmbio | TOTAL |
| Preço - R\$/US\$* | 5,0632 |
| Nocional em US\$ mil | 100.000 |
| Valor Justo em R\$ mil | (5.346) |

| Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3 | TOTAL |
|---|--------------|
| Preço - R\$/US\$* | 4,9549 |
| Nocional em US\$ mil | 20.000 |
| Valor Justo em R\$ mil | 911 |

| Total de Instrumento de Hedge | TOTAL |
|--------------------------------------|--------------|
| Nocional em US\$ mil | 120.000 |
| Valor Justo em R\$ mil | (4.435) |

(*) 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 2T21 foi de R\$ 3,6 milhões negativo e no 2T20 foi de R\$ 22,4 milhões negativo. No 1S21 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 8,1 milhões negativo, um acréscimo de R\$ 45,5 milhões em comparação com o 1S20.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T21 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 130,4 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 139,7 milhões negativo no 2T20. No 1S21 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 29,8 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 449,6 milhões negativo no 1S20.

| Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado | | | | | | |
|--|----------------|---------------|-------------|----------------|---------------|---------------|
| R\$ milhões | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Resultado Líquido | (174,8) | 130,3 | - | (485,5) | (28,9) | -94,0% |
| (+) Não recorrentes | 1,5 | 0,1 | -95,7% | 2,1 | (0,6) | - |
| (+) Propriedade para Investimento | 24,7 | - | - | 24,7 | - | - |
| (+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes) | 8,9 | - | - | 9,1 | (0,3) | - |
| Resultado Líquido Ajustado | (139,7) | 130,4 | - | (449,6) | (29,8) | -93,4% |
| Margem - Resultado Líquido Ajustado | - | 491,2% | - | - | -55,2% | - |

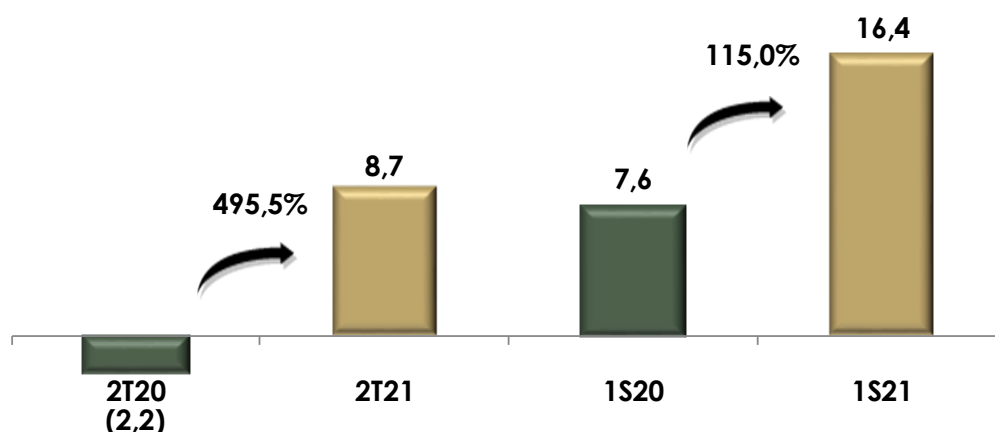
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T21 foi de R\$ 8,7 milhões, com margem de 32,9%. No 1S21 este valor foi de R\$ 16,4 milhões, margem de 30,3% e acréscimo de 115,0% em comparação com o 1S20.

| Reconciliação do EBITDA Ajustado | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| R\$ milhões | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
| Resultado líquido | (174,8) | 130,3 | - | (485,5) | (28,9) | -94,0% |
| (+) IRPJ / CSLL | 22,4 | 3,6 | -84,1% | 53,6 | 8,1 | -84,9% |
| (+) Resultado Financeiro Líquido | 123,4 | (125,9) | - | 411,5 | 36,4 | -91,1% |
| (+) Depreciação e Amortização | 0,6 | 0,6 | 24,9% | 1,2 | 1,4 | 19,6% |
| EBITDA* | (28,4) | 8,6 | - | (19,2) | 17,0 | - |
| (+) Não Recorrentes | 1,5 | 0,1 | -95,7% | 2,1 | (0,6) | - |
| (+) Propriedade para Investimento | 24,7 | - | - | 24,7 | - | - |
| EBITDA Ajustado | (2,2) | 8,7 | - | 7,6 | 16,4 | 115,0% |
| Margem EBITDA Ajustado | -15,2% | 32,9% | 48,1 p.p. | 17,8% | 30,3% | 12,5 p.p. |

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

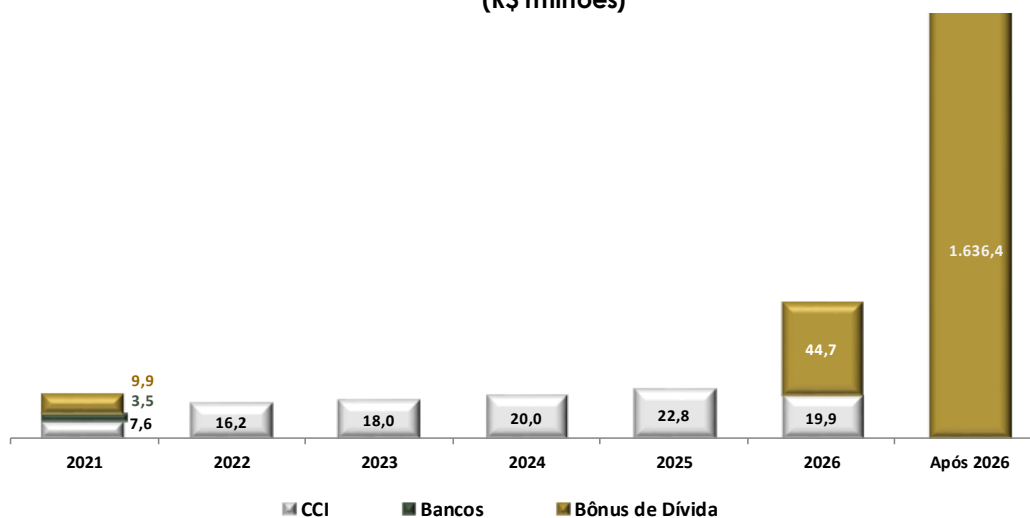


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2021 totalizou R\$ 1.799,0 milhões. Em 31 de março de 2021 este endividamento era de R\$ 2.018,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2021 de R\$ 48,0 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.751,0 milhões. No 1T21 o endividamento líquido foi de R\$ 1.856,4 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



| R\$ milhões | Instituição Financeira | Vencim. | Indexador | Taxa | 30/06/21 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Após 2026 |
|-------------|---|---------|-----------|---------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| | BNDES - BRADESCO FINEM | ago-21 | SELIC | 6,8% | 1,4 | 1,4 | - | - | - | - | - | - |
| | BNDES - BRADESCO FINEM | ago-21 | TJLP | 6,8% | 2,1 | 2,1 | - | - | - | - | - | - |
| | CCI - ITAÚ | set-26 | TR | 9,9% | 104,5 | 7,6 | 16,2 | 18,0 | 20,0 | 22,8 | 19,9 | - |
| | BONUS DE DÍVIDA | ago-26 | USD | 10%/12% | 46,4 | 1,7 | - | - | - | - | 44,7 | - |
| | BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*) | - | USD | 10,0% | 587,8 | 8,2 | - | - | - | - | - | 579,6 |
| | BONUS DE DÍVIDA 2012 (*) | - | USD | 13,17% | 1.056,8 | - | - | - | - | - | - | 1.056,8 |
| | Total dos Empréstimos e Financiamentos | | | | 1.799,0 | 21,0 | 16,2 | 18,0 | 20,0 | 22,8 | 64,6 | 1.636,4 |

*Pépetuo com possibilidade de call

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

COVID-19

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

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

No segundo trimestre em relação ao primeiro trimestre de 2020 houve redução nas receitas com serviços no montante de R\$ 14,3 milhões, perda esperada no recebimento de créditos com clientes no montante de R\$ 5,4 milhões e atualização a valor justo das propriedades para investimento no montante de R\$ 24,7 milhões.

No segundo trimestre em relação ao primeiro trimestre de 2021, com a flexibilização das medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotadas pelas autoridades governamentais, houve aumento na receita com serviços no montante de R\$ 11,4 milhões e perda esperada no recebimento de créditos com clientes no montante de R\$ 1,0 milhão.

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 14 de julho de 2021, foi aprovada saída voluntária da Companhia do segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") denominado Novo Mercado ("Novo Mercado"), com a dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações (OPA), nos termos do artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado, e a consequente migração da Companhia para o Segmento Básico de listagem da B3 ("Migração").

Em decorrência da aprovação da Migração, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no Segmento Básico de listagem da B3 no dia 16 de julho de 2021, nos termos do Ofício B3 n.º 304/2021-DIE.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

| R\$ mil | 2T20 | 2T21 | Var. | 1S20 | 1S21 | Var. |
|--|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| Receita Bruta | 17.136 | 31.537 | 84,0% | 49.288 | 63.075 | 28,0% |
| De Aluguéis | 11.280 | 14.259 | 26,4% | 23.238 | 27.400 | 17,9% |
| De Serviços | 5.856 | 17.278 | 195,0% | 26.050 | 35.675 | 36,9% |
| Deduções da Receita | (2.662) | (5.001) | 87,9% | (6.469) | (9.156) | 41,5% |
| Pis / Cofins | (855) | (1.943) | 127,3% | (3.022) | (3.829) | 26,7% |
| ISS | (223) | (654) | 193,3% | (1.048) | (1.331) | 27,0% |
| Descontos | (1.584) | (2.404) | 51,8% | (2.399) | (3.996) | 66,6% |
| Receita Líquida | 14.474 | 26.536 | 83,3% | 42.819 | 53.919 | 25,9% |
| Custos dos Aluguéis e Serviços | (4.510) | (7.744) | 71,7% | (13.320) | (15.483) | 16,2% |
| Pessoal | (962) | (866) | -10,0% | (1.953) | (1.794) | -8,1% |
| Depreciação | (296) | (354) | 19,6% | (589) | (671) | 13,9% |
| Ocupação | (1.643) | (3.946) | 140,2% | (6.438) | (7.536) | 17,1% |
| Serviços de Terceiros | (1.609) | (2.578) | 60,2% | (4.340) | (5.482) | 26,3% |
| Resultado Bruto | 9.964 | 18.792 | 88,6% | 29.499 | 38.436 | 30,3% |
| Despesas Operacionais | (38.904) | (10.841) | -72,1% | (49.886) | (22.862) | -54,2% |
| Gerais e Administrativas | (15.252) | (11.400) | -25,3% | (26.766) | (24.739) | -7,6% |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais | (23.652) | 559 | - | (23.120) | 1.877 | - |
| Lucro Antes do Resultado Financeiro | (28.940) | 7.951 | - | (20.387) | 15.574 | - |
| Resultado Financeiro | (123.428) | 125.877 | - | (411.512) | (36.432) | -91,1% |
| Resultado Antes do IR e da CS | (152.368) | 133.828 | - | (431.899) | (20.858) | -95,2% |
| IR/CS | (22.437) | (3.564) | -84,1% | (53.626) | (8.080) | -84,9% |
| Resultado Líquido | (174.805) | 130.264 | - | (485.525) | (28.938) | -94,0% |

| BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| ATIVO R\$ mil | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
| CIRCULANTE | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 47.989 | 113.487 |
| Contas a receber | 29.714 | 36.276 |
| Tributos a recuperar | 4.060 | 2.693 |
| Partes relacionadas | - | 62.415 |
| Debêntures a receber - partes relacionadas | 46.000 | - |
| Outras contas a receber | 31.103 | 35.910 |
| Total do circulante | 158.866 | 250.781 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Contas a receber | 1.973 | 1.844 |
| Tributos a recuperar | 27 | 27 |
| Empréstimos a receber com terceiros | 3.578 | 3.188 |
| Debêntures a receber - partes relacionadas | 203.874 | 234.218 |
| Partes relacionadas | 74.085 | 52.724 |
| Depósitos e cauções | 6.813 | 6.263 |
| Outras contas a receber | 47.935 | 53.659 |
| Propriedades para investimento | 1.102.743 | 1.057.378 |
| Imobilizado | 23.809 | 19.320 |
| Intangível | 14.309 | 13.975 |
| Total do não circulante | 1.479.146 | 1.442.596 |
| TOTAL DO ATIVO | 1.638.012 | 1.693.377 |

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | |
|--|------------------|------------------|
| CIRCULANTE | | |
| Fornecedores | 10.257 | 19.982 |
| Empréstimos e financiamentos | 13.438 | 24.208 |
| Salários e encargos sociais | 11.038 | 10.411 |
| Impostos, taxas e contribuições | 170.957 | 149.686 |
| Impostos parcelados | 19.439 | 17.649 |
| Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) | 15.454 | 14.689 |
| Partes relacionadas | 35.600 | 35.877 |
| Receitas de cessões a apropriar | 4.028 | 3.657 |
| Contas a pagar na compra de terrenos | 5.845 | - |
| Outras contas a pagar | 1.249 | 1.186 |
| Total do circulante | 287.305 | 277.345 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Empréstimos e financiamentos | 1.681.048 | 1.704.613 |
| Receitas de cessões a apropriar | 14.441 | 17.075 |
| Impostos parcelados | 32.780 | 43.096 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 20.683 | 20.683 |
| Provisão para riscos cíveis e trabalhistas | 2.998 | 2.168 |
| Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) | 89.066 | 96.968 |
| Contas a pagar na compra de terrenos | 7.200 | - |
| Total do não circulante | 1.848.216 | 1.884.603 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | -497.509 | -468.571 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.638.012 | 1.693.377 |

| FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| R\$ mil | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Prejuízo do Período | -28.938 | -485.525 |
| Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais | | |
| Depreciações e amortizações | 1.400 | 1.169 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 3.769 | 6.721 |
| Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas | 830 | 138 |
| Imposto de renda e contribuição social | 8.015 | 53.626 |
| Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos | 84.174 | 80.842 |
| Resultado financeiro sobre outros ativos e passivos não circulantes | -15.656 | -5.927 |
| Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos | 1.076 | 828 |
| Variação cambial | -67.939 | 456.724 |
| Valor justo | - | 24.727 |
| (Aumento)/ redução dos ativos operacionais | | |
| Contas a receber | 2.664 | -2.887 |
| Tributos a recuperar | 46.735 | -4.600 |
| Outras contas a receber | -7.469 | 1.051 |
| Depósitos e cauções | -550 | -2.398 |
| Aumento/ (redução) dos passivos operacionais | | |
| Fornecedores | -9.725 | -5.747 |
| Impostos, taxas e contribuições | -16.846 | -8.273 |
| Salários e encargos sociais | 627 | 1.342 |
| Receitas de cessões a apropriar | -2.263 | -2.565 |
| Contas a pagar na compra de imóveis | 13.045 | - |
| Outras contas a pagar | 63 | 74 |
| Caixa (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais | 13.012 | 109.320 |
| Pagamento de juros | -40.412 | -38.690 |
| Caixa líquido (aplicado nas)/ gerado pelas atividades operacionais | -27.400 | 70.630 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | |
| Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível | 2.676 | 1 |
| Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada | - | 70.809 |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível | -54.264 | -48.249 |
| Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de investimento | -51.588 | 22.561 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | |
| Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI | -18.628 | -10.630 |
| Novos parcelamentos de tributos | 110 | - |
| Pagamento do principal de parcelamento de impostos | -8.379 | -5.281 |
| Partes relacionadas | 40.777 | -3.948 |
| Empréstimos com terceiros | -390 | 34 |
| Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de financiamento | 13.490 | -19.825 |
| (Redução) / Aumento no caixa e equivalentes de caixa | -65.498 | 73.366 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do exercício | 113.487 | 197.654 |
| No final do exercício | 47.989 | 271.020 |

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