

2T22

São Paulo, 12 de agosto de 2022 – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shopping centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 2T22. 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 2022 - 2T22 - atingiu R\$ 46,8 milhões, com acréscimo de 48,5% em comparação à receita de R\$ 31,5 milhões no segundo trimestre de 2021 - 2T21. No 1S22, a Receita Bruta aumentou 44,7% em relação ao 1S21, alcançando R\$ 91,2 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T22 registrou R\$ 28,6 milhões, com margem de 72,8% e acréscimo de 49,1% em relação aos R\$ 19,1 milhões alcançados no 2T21. No 1S22 o NOI Consolidado foi de R\$ 57,1 milhões, com margem de 74,1% e acréscimo de 46,1% em comparação com o 1S21.
- O Lucro Bruto no 2T22 foi de R\$ 28,1 milhões, com margem de 71,6% e acréscimo de 49,3% em comparação aos R\$ 18,8 milhões no 2T21. No 1S22, o Lucro Bruto totalizou R\$ 56,3 milhões, com margem de 73,1% e acréscimo de 46,6% em relação ao 1S21.
- O EBITDA Ajustado no 2T22 atingiu R\$ 18,8 milhões, com margem de 47,8% e acréscimo de 114,5% em relação aos R\$ 8,7 milhões no 2T21. No 1S22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 35,6 milhões, margem de 46,2% e acréscimo de 117,8% em comparação com o 1S21.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Receita Bruta Total	31.537	46.845	48,5%	63.075	91.248	44,7%
Aluguel (Shoppings)	14.259	18.742	31,4%	27.400	37.374	36,4%
Serviços	17.278	28.103	62,7%	35.675	53.874	51,0%
NOI Consolidado	19.146	28.551	49,1%	39.107	57.147	46,1%
EBITDA Ajustado	8.741	18.750	114,5%	16.360	35.634	117,8%
Resultado Líquido Ajustado	130.348	(173.269)	-	(29.758)	(5.557)	-81,3%
FFO Ajustado	131.075	(172.315)	-	(28.360)	(3.784)	-86,7%
Margem NOI	72,2%	72,8%	0,6 p.p.	72,5%	74,1%	1,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	32,9%	47,8%	14,9 p.p.	30,3%	46,2%	15,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	491,2%	-442,1%	-	-55,2%	-7,2%	48,0 p.p.
Margem FFO Ajustado	494,0%	-439,7%	-	-52,6%	-4,9%	47,7 p.p.
Receita Bruta por m ²	381,78	543,06	42,2%	769,53	1.015,25	31,9%
NOI por m ²	231,78	330,98	42,8%	477,11	635,84	33,3%
EBITDA Ajustado por m ²	105,82	217,36	105,4%	199,59	396,48	98,6%
Resultado Líquido ajustado m ²	1.577,97	(2.008,64)	-	(363,05)	(61,83)	-83,0%
FFO ajustado por m ²	1.586,77	(1.997,58)	-	(346,00)	(42,10)	-87,8%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	82.605	86.262	4,4%	81.966	89.877	9,7%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	82.605	85.358	3,3%	82.605	85.358	3,3%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

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 2022 (2T22), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Primeiramente destacamos o aumento da Receita Bruta no 2T22 em 48,5%, para R\$ 46,8 milhões, ponderada pelo acréscimo nas Receitas de Aluguel em 31,4% e crescimento nas Receitas de Serviços em 62,7% quando comparados ao 2T21. A ABL Própria (Área Bruta Locável) aumentou 3,3% no final deste período quando comparada ao mesmo período de 2021.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 25,4% no 2T22 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e as Vendas SAS (Same Area Sales) apresentaram crescimento de 43,0% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 94,0% no 2T22 contra 93,4% quando comparada com o 2T21.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 43,7% em relação ao 2T21, atingindo R\$ 11,1 milhões, impactado principalmente pelo aumento dos custos de ocupação. O NOI atingiu R\$ 28,6 milhões no 2T22, aumento de 49,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, com margem de 72,8%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um acréscimo de 5,6% no 2T22, comparando ao 2T21, impactado principalmente pelo aumento das despesas de publicidade e propaganda e despesas de comercialização em contraponto a redução nas despesas de serviços de terceiros e outras despesas. O EBITDA ajustado no 2T22 atingiu R\$ 18,7 milhões com margem EBITDA ajustado de 47,8%.

No 2T22, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos positivos R\$ 125,9 milhões no 2T21 para negativos R\$ 190,0 milhões no 2T22.

Em abril de 2022, a Companhia alienou, através de subsidiária, 49,0% da fração ideal do empreendimento Outlet Premium Grande São Paulo, localizado na cidade de Itaquaquecetuba, estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 152,4 milhões.

A Administração continua monitorando ativamente os impactos da pandemia do Covid-19 em suas condições financeiras, de liquidez, de operações, de fornecedores, de setor e de força de trabalho.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

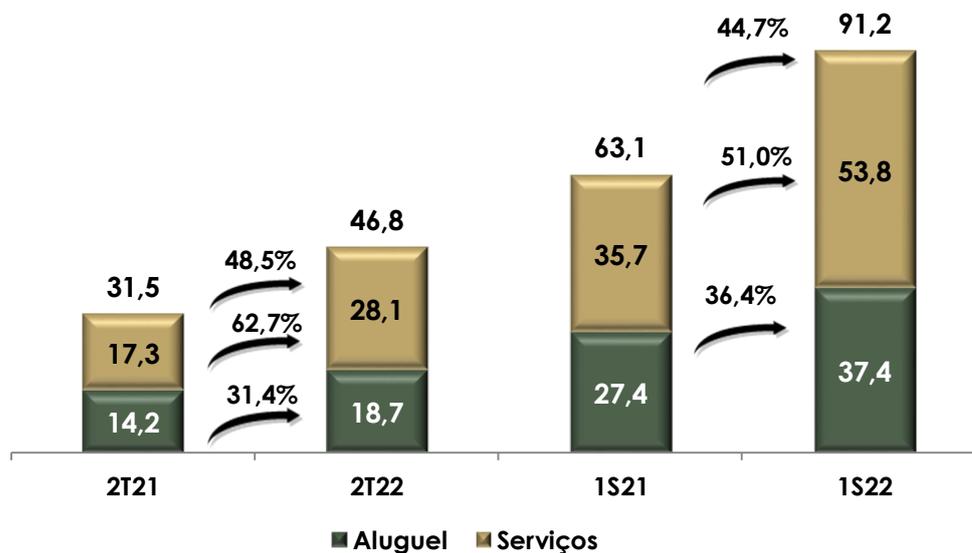
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 46,8 milhões, representando um acréscimo de 48,5% em relação ao 2T21. No 1S22, esta receita atingiu R\$ 91,2 milhões, acréscimo de 44,7% comparado com o 1S21.

A receita bruta de aluguéis no 2T22 totalizou R\$ 18,7 milhões, representando 40,0% da receita bruta total e um acréscimo de 31,4% em relação ao 2T21. No 1S22 esta receita foi de R\$ 37,4 milhões, acréscimo de 36,4% em comparação com o 1S21. Este acréscimo ocorreu principalmente em função do aumento de nossa ABL própria, em virtude das aquisições de participações ocorridas em 01 de julho de 2021 (conforme notas e contexto operacional), bem como de crescimento real e reajustes anuais dos aluguéis, parcialmente compensados pela alienação de 49,0% de participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

A receita bruta de serviços no 2T22 totalizou R\$ 28,1 milhões, representando um acréscimo de 62,7% em relação ao 2T21, e R\$ 53,8 milhões no 1S22, 51,0% de acréscimo em comparação com o 1S21. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 18,7 milhões no 2T22, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

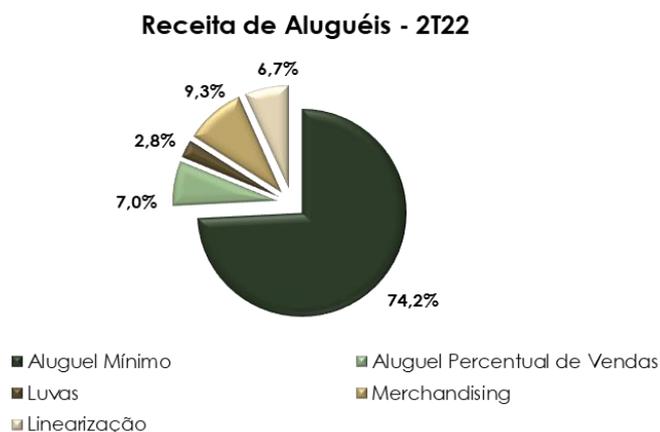
Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Aluguel Mínimo	11,7	13,9	18,8%	23,1	29,2	26,7%
Aluguel Percentual de Vendas	0,8	1,3	63,2%	1,1	2,3	100,8%
Luvas	0,5	0,5	-3,4%	0,8	0,9	17,0%
Merchandising	0,9	1,7	82,4%	1,9	3,3	72,8%
Linearização da Receita	0,3	1,3	399,0%	0,5	1,7	223,8%
Total	14,2	18,7	31,4%	27,4	37,4	36,4%

As receitas de aluguel mínimo no 2T22 aumentaram em R\$ 2,2 milhões, ou 18,8% em relação ao 2T21. Comparando 1S22 com o 1S21, observamos acréscimo de R\$ 6,1 milhões, ou 26,7%, devido principalmente aos fatores mencionados anteriormente, ou seja, as aquisições de participações, parcialmente compensadas pela alienação da participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

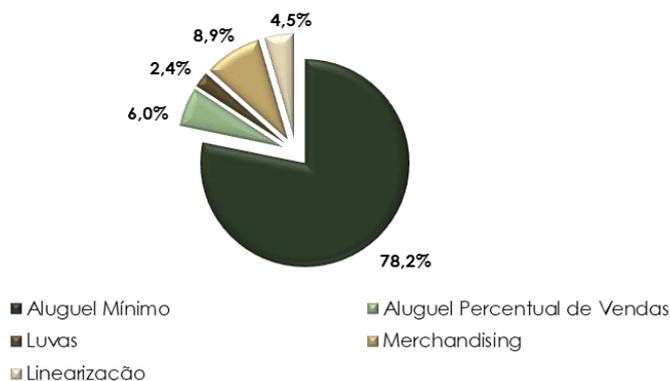
O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 0,5 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 1S22 em relação ao 1S21, o acréscimo foi de 100,8%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T22 totalizaram R\$ 1,7 milhão, acréscimo de 82,4% em comparação com o 2T21, e R\$ 3,3 milhões no 1S22, acréscimo de 72,8% em comparação com o 1S21.

As receitas de aluguel mínimo representaram 74,2% da receita total de aluguéis no 2T22, enquanto no 2T21 representavam 82,1%. No 1S22 corresponderam a 78,2%, comparado com 84,2% no 1S21.



Receita de Aluguéis - 1S22



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T22 as receitas de serviços totalizaram R\$ 28,1 milhões, representando um acréscimo de 62,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S22 estas receitas foram de R\$ 53,8 milhões, acréscimo de 51,0% em comparação com o 1S21.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Estacionamento	8,3	12,8	54,2%	15,2	23,2	52,7%
Energia	4,4	8,9	102,6%	9,8	17,5	78,9%
Água	1,3	1,9	51,9%	3,0	3,8	27,2%
Administração	3,3	4,5	35,0%	7,7	9,3	21,4%
Total	17,3	28,1	62,7%	35,7	53,8	51,0%

As receitas de estacionamento no 2T22 foram de R\$ 12,8 milhões, um acréscimo de 54,2% em relação ao 2T21. No 1S22, a receita foi de R\$ 23,2 milhões, acréscimo de 52,7% comparado com o 1S21. Este resultado foi decorrente da retomada no fluxo de visitantes em nossos shoppings.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 8,9 milhões no 2T22, acréscimo de R\$ 4,5 milhões. No 1S22 tivemos R\$ 17,5 milhões, acréscimo de 78,9% em comparação com o 1S21. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, bem como o aumento no consumo, além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,9 milhão no 2T22, R\$ 0,6 milhão maior que no 2T21. No 1S22 esta receita foi de R\$ 3,8 milhões, acréscimo de 27,2% em comparação com o 1S21.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,7 milhões no 2T22, correspondendo a 16,3% da mesma,

enquanto que no 2T21 representaram 15,9%. No 1S22, tivemos R\$ 14,2 milhões, 15,5% da receita bruta, enquanto que no 1S21 o percentual foi de 14,5%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,9 milhões no 2T22, representando um acréscimo de R\$ 1,3 milhão em relação ao 2T21. No 1S22 o montante foi de R\$ 7,6 milhões, um acréscimo de R\$ 2,4 milhões comparado com o 1S21.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 3,8 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão comparado com o 2T21. No 1S22 registramos R\$ 6,6 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões em comparação com o 1S21.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 39,2 milhões no 2T22, um acréscimo de 47,7% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S22, tivemos R\$ 77,1 milhões, 43,0% maior que no 1S21.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T22 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 43,7%, ficando em R\$ 11,1 milhões. No acumulado do semestre estes custos foram de R\$ 20,8 milhões, 34,1% de acréscimo em comparação com o 1S21.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Pessoal	0,9	1,0	21,7%	1,8	2,0	13,7%
Depreciação	0,3	0,5	37,6%	0,7	0,9	21,6%
Ocupação	3,9	6,2	57,2%	7,5	11,3	49,6%
Serviços de Terceiros	2,6	3,4	31,2%	5,5	6,6	21,0%
Total	7,7	11,1	43,7%	15,5	20,8	34,1%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,0 milhão neste trimestre, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 2T21. No 1S22 o custo de pessoal foi de R\$ 2,0 milhões, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S21.

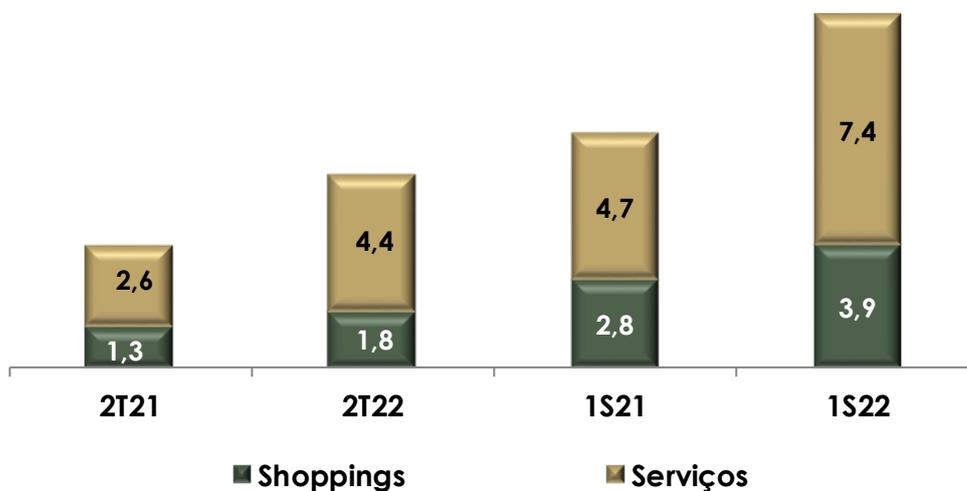
Custo de Depreciação

No 2T22, o custo de depreciação foi de R\$ 0,5 milhão, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 2T21, e no 1S22 tivemos R\$ 0,9 milhão, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S21.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,2 milhões, acréscimo de 57,2% em comparação com o 2T21. No 1S22 este montante foi de R\$ 11,3 milhões, um acréscimo de R\$ 3,8 milhões ou 49,6%, comparado com o 1S21.

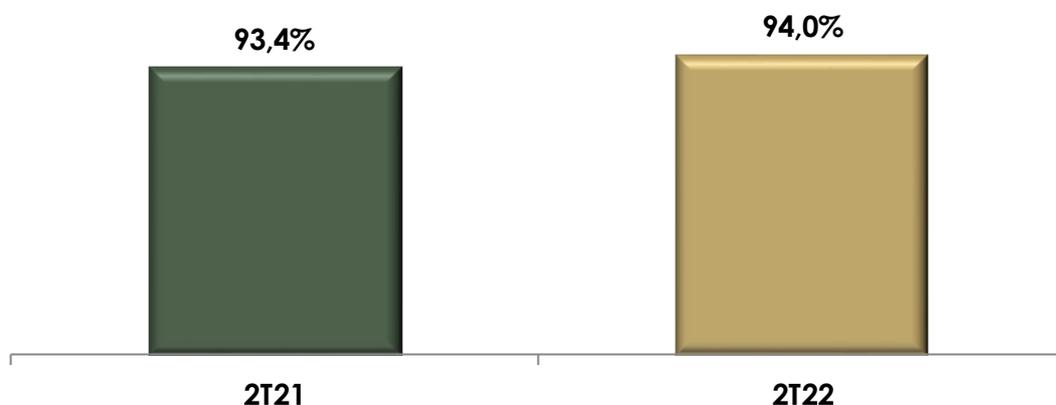
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,8 milhão no 2T22, R\$ 0,5 milhão maior que no 2T21. No 1S22, esse custo de ocupação foi de R\$ 3,9 milhões, um acréscimo de R\$ 1,1 milhão comparado com o 1S21.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 4,4 milhões no 2T22, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão comparado com o 2T21. No 1S22, tivemos R\$ 7,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,7 milhões em relação ao 1S21.

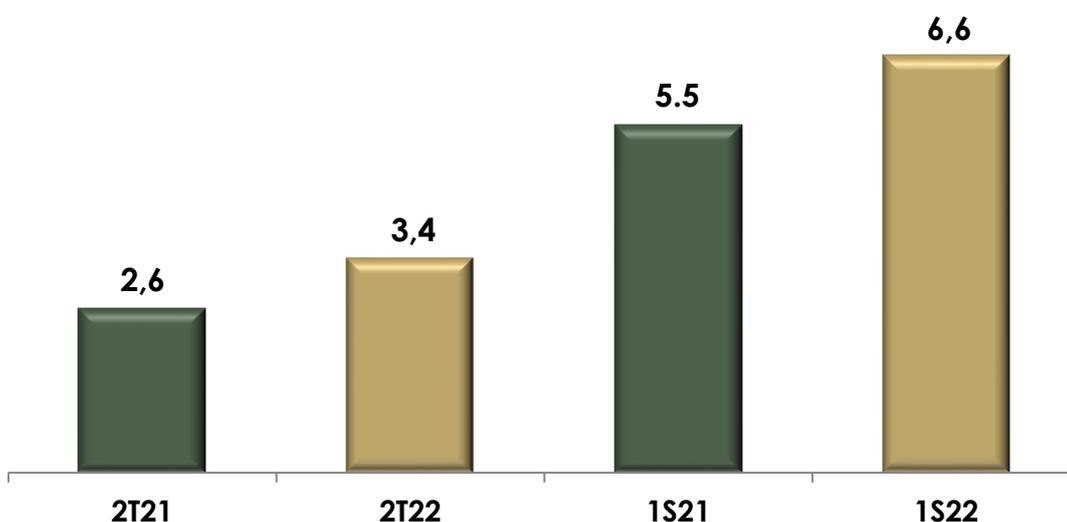
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T22, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,4 milhões, R\$ 0,8 milhão maior que no 2T21. No 1S22 tivemos R\$ 6,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,1 milhão em relação ao 1S21.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

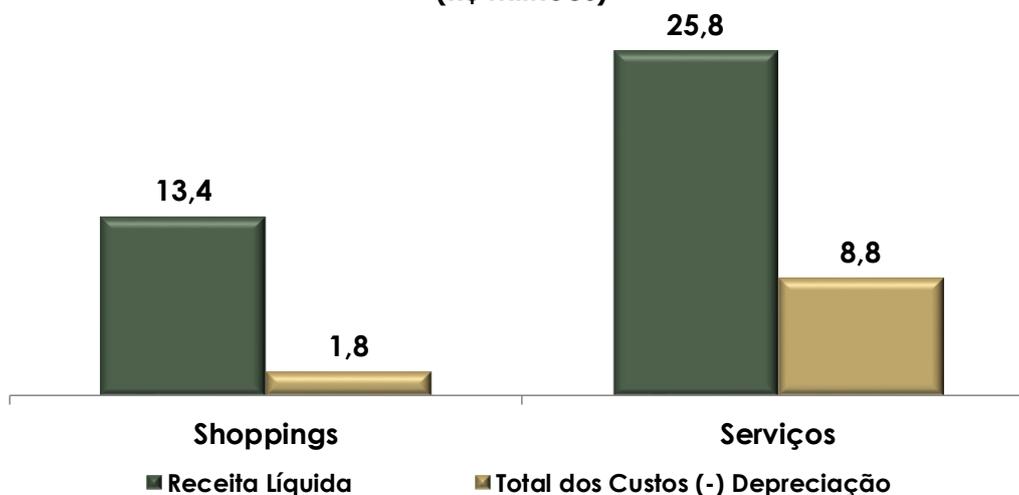


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T22 foi de R\$ 28,1 milhões, margem de 71,6% e acréscimo de 49,3%, comparado aos R\$ 18,8 milhões no 2T21. No 1S22 tivemos R\$ 56,3 milhões, com margem de 73,1% e acréscimo de 46,6% em comparação com o 1S21.

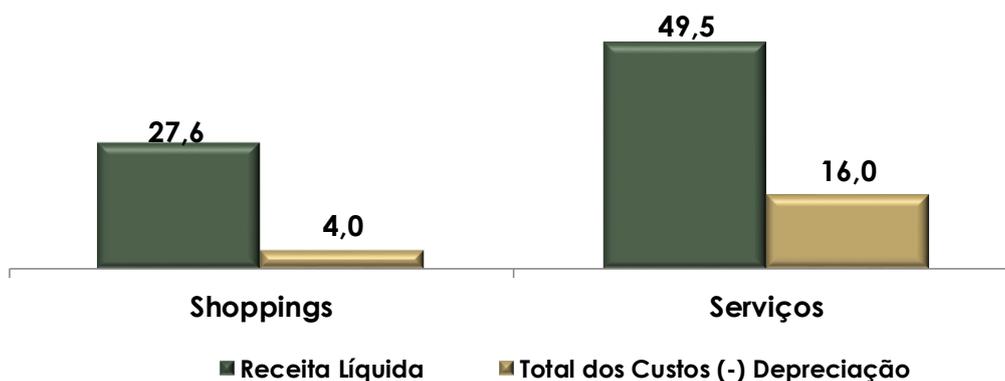
No 2T22 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,6 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 17,0 milhões.

NOI - 2T22
(R\$ milhões)



Já no 1S22 tivemos R\$ 57,1 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 23,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 33,5 milhões.

NOI - 1S22
(R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T22 totalizaram R\$ 12,0 milhões, representando um acréscimo de 5,6%, comparado com 2T21. No 1S22 este valor foi de R\$ 26,5 milhões, 7,4% maior que no 1S21.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,1)	(0,3)	490,1%	(0,1)	(0,7)	433,1%
PCLD	(1,0)	0,2	-	(3,8)	(0,1)	-96,1%
Despesas com Pessoal	(3,6)	(4,0)	11,1%	(7,3)	(8,0)	10,2%
Serviços de Terceiros	(2,9)	(2,3)	-20,6%	(5,9)	(6,2)	5,5%
Despesas de Comercialização	(0,6)	(0,9)	41,9%	(1,5)	(1,5)	0,1%
Não Recorrentes	(0,1)	(1,9)	-	(0,5)	(4,4)	-
Outras Despesas	(3,1)	(2,8)	-13,7%	(5,7)	(5,6)	-1,8%
Total	(11,4)	(12,0)	5,6%	(24,8)	(26,5)	7,4%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,6 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) de publicidade e propaganda, (ii) das despesas com pessoal, (iii) da comercialização e (iv) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) das despesas com serviços de terceiros, (vi) das outras despesas e (vii) da PCLD.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 2T22 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 1,2 milhão negativo, enquanto no 2T21 tivemos R\$ 0,6 milhão. No 1S22 este valor foi de R\$ 1,6 milhão negativo e no 1S21 tivemos R\$ 1,9 milhão.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

R\$ milhões	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	-	-	1,1	-	-
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	-	0,3	-	-	-	-
Outras Recuperações	0,6	(1,5)	-	0,8	(1,6)	-
Total	0,6	(1,2)	-	1,9	(1,6)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T22 foi de R\$ 190,0 milhões negativo, e no 2T21 o resultado ficou R\$ 125,9 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S22 registramos R\$ 34,0 milhões negativo, comparado com R\$ 36,4 milhões negativo no 1S21.

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	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Receitas	248,5	131,3	-47,1%	306,9	447,8	46,0%
Juros de aplicações financeiras	0,8	4,5	467,1%	1,3	8,6	573,5%
Varição cambial ativa	237,6	64,7	-72,8%	238,1	352,8	48,2%
Ganho na operação com derivativos	-	57,9	-	47,1	75,0	59,4%
Outros	10,1	4,2	-58,2%	20,4	11,4	-44,2%
Despesas	(122,6)	(321,3)	162,1%	(343,3)	(481,8)	40,4%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(4,1)	(4,9)	18,5%	(8,4)	(10,1)	19,2%
Bônus de Dívida Perpétuos	(37,2)	(35,3)	-5,1%	(77,1)	(71,5)	-7,2%
Perda em operação com derivativos	(74,3)	(24,4)	-67,1%	(74,4)	(126,2)	69,7%
Varição cambial passiva	(0,7)	(235,5)	-	(169,5)	(237,7)	40,2%
Multa sobre impostos em atraso	(4,1)	(13,8)	234,3%	(7,3)	(18,5)	153,8%
Outros	(2,2)	(7,4)	240,7%	(6,6)	(17,8)	171,3%
Total	125,9	(190,0)	-	(36,4)	(34,0)	-6,6%

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 48 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 operações a termo *non-deliverable forward* (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de junho de 2022, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,2849
Nocional em US\$ mil	101.750
Valor Justo em R\$ mil	(1.678)

Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	101.750
Valor Justo em R\$ mil	(1.678)

(*) 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 2T22 foi de R\$ 2,1 milhões negativo e no 2T21 foi de R\$ 3,6 milhões negativo. No 1S22 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 7,3 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 1S21.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T22 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 173,3 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 130,4 milhões no 2T21. No 1S22 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 5,6 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 29,8 milhões negativo no 1S21.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Resultado Líquido	130,3	(177,2)	-	(28,9)	(13,1)	-54,6%
(+) Não recorrentes	0,1	2,9	-	(0,6)	5,7	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	1,0	-	(0,3)	1,8	-
Resultado Líquido Ajustado	130,4	(173,3)	-	(29,8)	(5,6)	-81,3%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	491,2%	-442,1%	-	-55,2%	-7,2%	48,0 p.p.

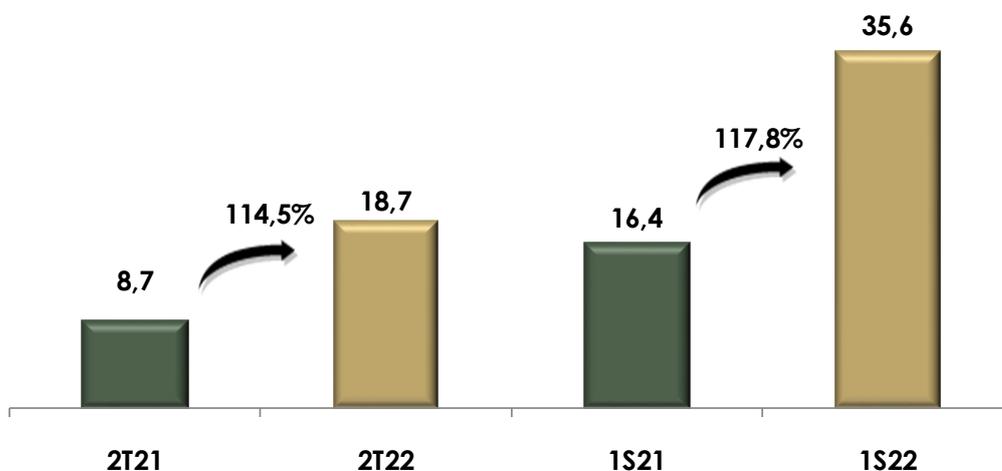
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T22 foi de R\$ 18,7 milhões, margem de 47,8% e acréscimo de 114,5% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S22 este valor foi de R\$ 35,6 milhões, margem de 46,2% e acréscimo de 117,8% em comparação com o 1S21.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Resultado Líquido	130,3	(177,2)	-	(28,9)	(13,1)	-54,6%
(+) IRPJ / CSLL	3,6	2,1	-41,3%	8,1	7,3	-9,4%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(125,9)	190,0	-	36,4	34,0	-6,6%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,9	31,2%	1,4	1,7	26,8%
EBITDA*	8,6	15,8	82,3%	17,0	29,9	76,6%
(+) Não Recorrentes	0,1	2,9	-	(0,6)	5,7	-
EBITDA Ajustado	8,7	18,7	114,5%	16,4	35,6	117,8%
Margem EBITDA Ajustado	32,9%	47,8%	14,9 p.p.	30,3%	46,2%	15,9 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

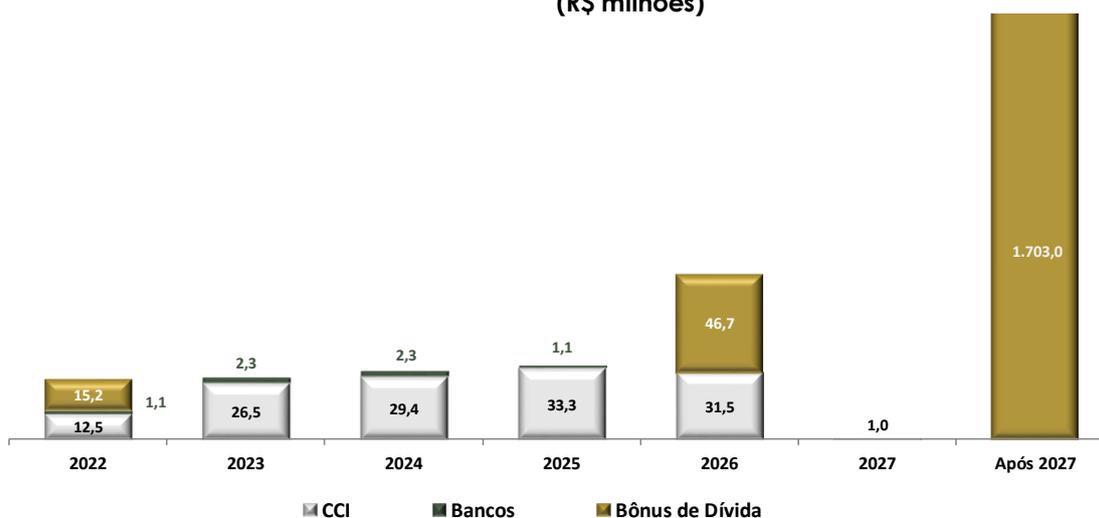


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2022 totalizou R\$ 1.905,9 milhões. Em 31 de março de 2022 este endividamento era de R\$ 1.720,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2022 de R\$ 195,8 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.710,1 milhões. No 1T22 o endividamento líquido foi de R\$ 1.674,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/22	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Após 2027
	BNB	jun-25	-	3,5%	6,8	1,1	2,3	2,3	1,1	-	-	-
	CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,0%	44,5	4,0	8,4	9,3	10,3	11,5	1,0	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,7%	89,7	8,5	18,1	20,1	23,0	20,0	-	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,5	1,8	-	-	-	46,7	-	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	524,5	13,4	-	-	-	-	-	511,1
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.191,9	-	-	-	-	-	-	1.191,9
	Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.905,9	28,8	28,8	31,7	34,4	78,2	1,0	1.703,0

*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 partir do terceiro trimestre de 2021, encerraram as medidas de restrição de locomoção e funcionamento dos shoppings adotados pelas autoridades governamentais.

Na comparação entre o primeiro semestre de 2022 e o mesmo período de 2021, a Companhia registrou aumento de 51,0% nas receitas com serviços e 36,4% nos alugueis.

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	2T21	2T22	Var.	1S21	1S22	Var.
Receita Bruta	31.537	46.845	48,5%	63.075	91.248	44,7%
De Aluguéis	14.259	18.742	31,4%	27.400	37.374	36,4%
De Serviços	17.278	28.103	62,7%	35.675	53.874	51,0%
Deduções da Receita	(5.001)	(7.652)	53,0%	(9.156)	(14.151)	54,6%
Pis / Cofins	(1.943)	(2.883)	48,4%	(3.829)	(5.664)	47,9%
ISS	(654)	(1.005)	53,7%	(1.331)	(1.915)	43,9%
Descontos	(2.404)	(3.764)	56,6%	(3.996)	(6.572)	64,5%
Receita Líquida	26.536	39.193	47,7%	53.919	77.097	43,0%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(7.744)	(11.129)	43,7%	(15.483)	(20.766)	34,1%
Pessoal	(866)	(1.054)	21,7%	(1.794)	(2.040)	13,7%
Depreciação	(354)	(487)	37,6%	(671)	(816)	21,6%
Ocupação	(3.946)	(6.205)	57,2%	(7.536)	(11.276)	49,6%
Serviços de Terceiros	(2.578)	(3.383)	31,2%	(5.482)	(6.634)	21,0%
Resultado Bruto	18.792	28.064	49,3%	38.436	56.331	46,6%
Despesas Operacionais	(10.841)	(13.199)	21,8%	(22.862)	(28.133)	23,1%
Gerais e Administrativas	(11.400)	(12.035)	5,6%	(24.739)	(26.566)	7,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	559	(1.164)	-	1.877	(1.567)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	7.951	14.865	87,0%	15.574	28.198	81,1%
Resultado Financeiro	125.877	(189.971)	-	(36.432)	(34.020)	-6,6%
Resultado Antes do IR e da CS	133.828	(175.106)	-	(20.858)	(5.822)	-72,1%
IR/CS	(3.564)	(2.091)	-41,3%	(8.080)	(7.323)	-9,4%
Resultado Líquido	130.264	(177.197)	-	(28.938)	(13.145)	-54,6%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/06/2022	31/12/2021
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	195.347	269.294
Contas a receber	32.124	38.787
Tributos a recuperar	12.950	12.323
Outras contas a receber	34.510	38.037
Total do ativo circulante	274.931	358.441
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	414	1.849
Contas a receber	1.179	1.370
Tributos a recuperar	26	27
Empréstimos a receber com terceiros	5.298	5.906
Partes relacionadas	70.805	68.167
Depósitos e cauções	9.237	8.698
Outras contas a receber	30.603	30.029
Propriedades para investimento	1.102.344	1.209.295
Imobilizado	26.638	26.372
Intangível	17.908	15.935
Total do ativo não circulante	1.264.452	1.367.648
TOTAL DO ATIVO	1.539.383	1.726.089

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	4.179	8.756
Empréstimos e financiamentos	17.480	13.373
Salários e encargos sociais	2.816	2.057
Impostos, taxas e contribuições	138.981	172.920
Impostos parcelados	23.364	28.342
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	25.432	24.033
Partes relacionadas	40.031	41.148
Receitas de cessões a apropriar	5.957	6.041
Contas a pagar na compra de terrenos	5.904	4.949
Outras contas a pagar	2.646	2.894
Total do circulante	266.790	304.513
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.754.258	1.926.297
Receitas de cessões a apropriar	11.477	14.819
Impostos parcelados	111.301	53.002
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.650	23.343
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	4.537	4.245
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	108.774	120.921
Contas a pagar na compra de terrenos	1.464	3.600
Outras contas a pagar	318	390
Total do não circulante	2.010.779	2.146.617
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-738.186	-725.041
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.539.383	1.726.089

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2022	30/06/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Período	(13.145)	(28.938)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.774	1.400
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	147	3.769
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	292	830
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.323	8.015
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	81.979	84.174
Resultado financeiro sobre outros ativos e passivos não circulantes	-	(15.656)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.761	1.076
Variação cambial	(114.557)	(67.939)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	6.707	2.664
Tributos a recuperar	(626)	46.735
Outras contas a receber	2.953	(7.469)
Depósitos e cauções	(539)	(550)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(4.577)	(9.725)
Impostos, taxas e contribuições	(45.955)	(16.846)
Salários e encargos sociais	759	627
Receitas de cessões a apropriar	(3.426)	(2.263)
Contas a pagar na compra de imóveis	(1.181)	13.045
Outras contas a pagar	(320)	63
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	(80.631)	13.012
Pagamento de juros	(36.156)	(40.412)
Caixa líquido nas atividades operacionais	(116.787)	(27.400)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	152.864	2.676
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	1.435	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(49.926)	(54.264)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	104.373	(51.588)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(111.062)	(18.628)
Novos parcelamentos de tributos	60.098	110
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(7.422)	(8.379)
Partes relacionadas	(3.755)	40.777
Empréstimos com terceiros	608	(390)
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	(61.533)	13.490
	-	-
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(73.947)	(65.498)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	269.294	113.487
No final do exercício	195.347	47.989

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.