

4T22

São Paulo, 06 de março de 2022 – 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 4T22. 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 2022 - 4T22 - atingiu R\$ 48,7 milhões, com decréscimo de 0,8% em comparação à receita de R\$ 49,1 milhões no quarto trimestre de 2021 - 4T21. Em 2022, a Receita Bruta aumentou 18,9% em relação a 2021, alcançando R\$ 182,5 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T22 registrou R\$ 27,4 milhões, com margem de 66,6% e decréscimo de 9,0% em relação aos R\$ 30,1 milhões alcançados no 4T21. Em 2022 o NOI Consolidado foi de R\$ 109,4 milhões, com margem de 71,0% e acréscimo de 12,8% em comparação com 2021.
- O Lucro Bruto no 4T22 foi de R\$ 27,2 milhões, com margem de 66,3% e decréscimo de 8,3% em comparação aos R\$ 29,7 milhões no 4T21. Em 2022, o Lucro Bruto totalizou R\$ 108,1 milhões, com margem de 70,1% e acréscimo de 13,0% em relação a 2021.
- O EBITDA Ajustado no 4T22 atingiu R\$ 13,9 milhões, com margem de 33,8% e decréscimo de 35,9% em relação aos R\$ 21,6 milhões no 4T21. Em 2022, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 64,1 milhões, margem de 41,6% e acréscimo de 13,8% em comparação com 2021.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Receita Bruta Total	49.073	48.692	-0,8%	153.574	182.545	18,9%
Aluguel (Shoppings)	19.740	19.350	-2,0%	63.742	74.065	16,2%
Serviços	29.333	29.342	0,0%	89.832	108.480	20,8%
NOI Consolidado	30.101	27.383	-9,0%	97.022	109.435	12,8%
EBITDA Ajustado	21.644	13.875	-35,9%	56.337	64.122	13,8%
Resultado Líquido Ajustado	(72.352)	20.594	-	(252.505)	(69.188)	-72,6%
FFO Ajustado	(71.531)	21.098	-	(249.470)	(66.183)	-73,5%
Margem NOI	74,1%	66,6%	-7,5 p.p.	74,3%	71,0%	-3,3 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	53,3%	33,8%	-19,5 p.p.	43,1%	41,6%	-1,5 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-178,2%	50,1%	-	-193,4%	-44,9%	148,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-176,2%	51,3%	-	-191,0%	-42,9%	148,1 p.p.
Receita Bruta por m ²	524,88	567,17	8,1%	1.750,51	2.077,56	18,7%
NOI por m ²	321,96	318,96	-0,9%	1.105,90	1.245,49	12,6%
EBITDA Ajustado por m ²	231,50	161,62	-30,2%	642,16	729,78	13,6%
Resultado Líquido ajustado m ²	(773,88)	239,88	-131,0%	(2.878,17)	(787,44)	-72,6%
FFO ajustado por m ²	(765,09)	245,75	-132,1%	(2.843,58)	(753,24)	-73,5%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	93.493	85.851	-8,2%	87.731	87.865	0,2%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	93.493	85.851	-8,2%	93.493	85.851	-8,2%

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 quarto trimestre de 2022 (4T22) e o ano de 2022, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T22 em comparação ao 4T21, em decorrência da alienação de participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

A Receita Bruta no 4T22 apresentou um pequeno decréscimo de 0,8% para R\$ 48,7 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 2,0% e na estabilidade das Receitas de Serviços quando comparadas ao 4T21. No ano de 2022, a Receita Bruta atingiu R\$ 182,5 milhões, um aumento de 18,9% comparada ao ano de 2021.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 6,9%, no 4T22 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um crescimento no trimestre, atingindo 94,4% no 4T22 contra 93,3% quando comparada com o 4T21.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 27,4% em relação ao 4T21, atingindo R\$ 13,9 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de ocupação e de pessoal. No ano, eles tiveram um acréscimo em relação a 2021, alcançando R\$ 46,1 milhões, o que representou um aumento de 31,6% no ano.

O NOI atingiu R\$ 109,4 milhões em 2022, incremento de 12,8% em relação ao ano anterior, com margem de 71,0%. No 4T22, o NOI alcançou R\$ 27,4 milhões com margem NOI de 66,6%, uma redução de 9,0% em relação ao 4T21.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um pequeno aumento, de 3,5% em 2022, comparando com o ano anterior, e uma redução de 0,6% no 4T22 quando comparado ao 4T21.

O EBITDA ajustado em 2022 atingiu R\$ 64,1 milhões, aumento de 13,8% em relação ao ano de 2021, com margem EBITDA ajustado de 41,6%. No 4T22, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 13,9 milhões, uma redução de 35,9% em relação ao 4T21, com margem EBITDA ajustado de 33,8%.

Em 2022, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 287,3 milhões em 2021 para negativos R\$ 120,2 milhões em 2022.

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

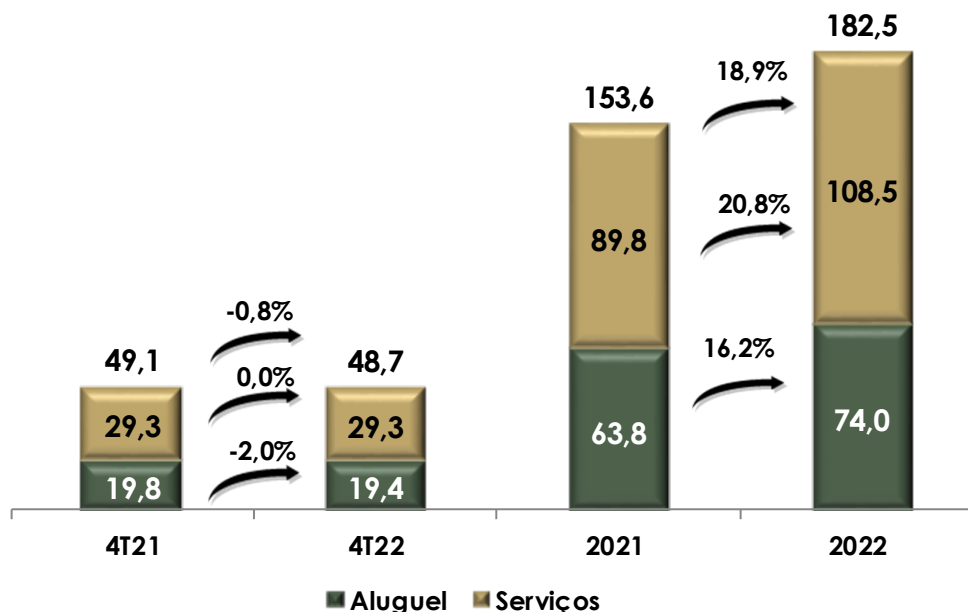
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 48,7 milhões, representando um decréscimo de 0,8% em relação ao 4T21. Em 2022, esta receita atingiu R\$ 182,5 milhões, acréscimo de 18,9% em comparação com 2021.

A receita bruta de aluguéis no 4T22 totalizou R\$ 19,4 milhões, representando 39,7% da receita bruta total e um decréscimo de 2,0% em relação ao 4T21. Em 2022 esta receita foi de R\$ 74,0 milhões, acréscimo de 16,2% em comparação com 2021. 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 4T22 totalizou R\$ 29,3 milhões, mesmo patamar do 4T21, e R\$ 108,5 milhões em 2022, 20,8% de acréscimo em comparação com 2021. 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 alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 19,4 milhões no 4T22, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Aluguel Mínimo	14,7	14,6	-1,1%	52,0	59,7	14,8%
Aluguel Percentual de Vendas	2,5	2,3	-5,9%	4,9	5,8	19,8%
Luvas	0,6	0,3	-55,3%	1,8	1,4	-17,2%
Merchandising	2,0	2,2	12,3%	5,1	7,1	38,7%
Total	19,8	19,4	-2,0%	63,8	74,0	16,2%

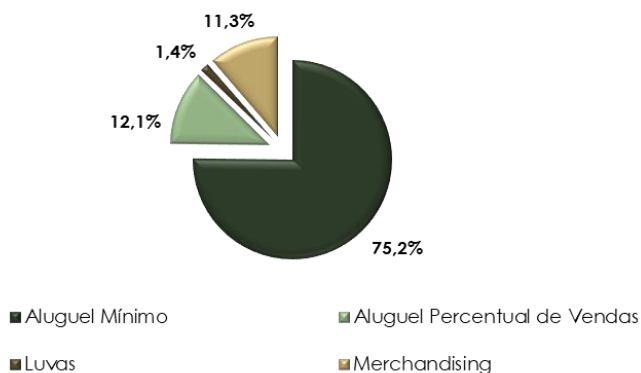
As receitas de aluguel mínimo no 4T22 diminuíram R\$ 0,1 milhão, ou 1,1% em relação ao 4T21. Comparando 2022 com 2021, observamos acréscimo de R\$ 7,7 milhões, ou 14,8%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,2 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 2022 em relação 2021, o acréscimo foi de 19,8%.

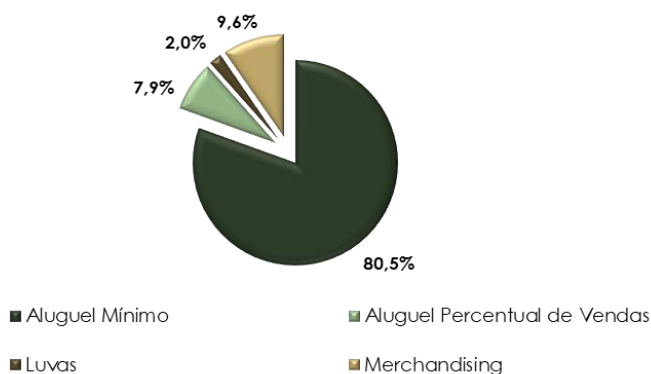
Os alugueis temporários (*Merchandising*) no 4T22 totalizaram R\$ 2,2 milhões, acréscimo de 12,3% em comparação com o 4T21, e R\$ 7,1 milhões em 2022, acréscimo de 38,7% em comparação com 2021.

As receitas de aluguel mínimo representaram 75,2% da receita total de aluguéis no 4T22, enquanto no 4T21 representavam 74,5%. Em 2022 corresponderam a 80,5%, comparado com 81,6% em 2021.

Receita de Aluguéis - 4T22



Receita de Aluguéis - 2022



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T22 as receitas de serviços totalizaram R\$ 29,3 milhões, mesmo patamar em relação ao 4T21. Em 2022 estas receitas foram de R\$ 108,5 milhões, acréscimo de 20,8% em comparação com 2021.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Estacionamento	13,9	17,0	22,1%	39,9	54,0	35,5%
Energia	9,1	4,8	-47,5%	27,0	27,2	0,7%
Água	1,9	2,1	14,3%	6,5	7,9	19,9%
Administração	4,4	5,4	22,7%	16,4	19,4	18,2%
Total	29,3	29,3	0,0%	89,8	108,5	20,8%

As receitas de estacionamento no 4T22 foram de R\$ 17,0 milhões, um acréscimo de R\$ 3,1 milhões em relação ao 4T21. Em 2022, a receita foi R\$ 54,0

milhões, acréscimo de 35,5% comparado com 2021. Este resultado foi decorrente principalmente da retomada no fluxo de veículos em nossos shoppings.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,8 milhões no 4T22, decréscimo de R\$ 4,3 milhões. Em 2022 tivemos R\$ 27,2 milhões, acréscimo de 0,7% em comparação com 2021. Este resultado foi em função da variação nos custos de compra (Spot), que impactaram nossas margens, além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,1 milhões no 4T22, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T21. Em 2022 esta receita foi de R\$ 7,9 milhões, acréscimo de 19,9% em comparação com 2021.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,6 milhões no 4T22, correspondendo a 15,6% da mesma, enquanto que no 4T21 representaram 17,3%. Em 2022, tivemos R\$ 28,4 milhões, 15,6% da receita bruta, enquanto que em 2021 o percentual foi de 15,0%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,3 milhões no 4T22, representando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T21. Em 2022 o montante foi de R\$ 15,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,7 milhões comparado com 2021.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 3,3 milhões, um decréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 4T21. Em 2022 registramos R\$ 13,0 milhões, um acréscimo de R\$ 2,7 milhões em comparação com 2021.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 41,1 milhões no 4T22, um acréscimo de 1,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2022, tivemos R\$ 154,1 milhões, 18,0% maior que 2021.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T22 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 27,4%, ficando em R\$ 13,9 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 46,1 milhões, 31,6% de acréscimo na comparação de 2022 com 2021.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Pessoal	0,9	1,2	41,2%	3,5	4,2	18,5%
Depreciação	0,3	0,2	-62,7%	1,5	1,4	-4,1%
Ocupação	6,0	8,2	37,6%	17,8	26,1	46,7%
Serviços de Terceiros	3,7	4,3	17,0%	12,2	14,4	17,5%
Total	10,9	13,9	27,4%	35,0	46,1	31,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,3 milhão maior que no 4T21. Em 2022 o custo de pessoal foi de R\$ 4,2 milhões, acréscimo de R\$ 0,7 milhão em comparação com 2021.

Custo de Depreciação

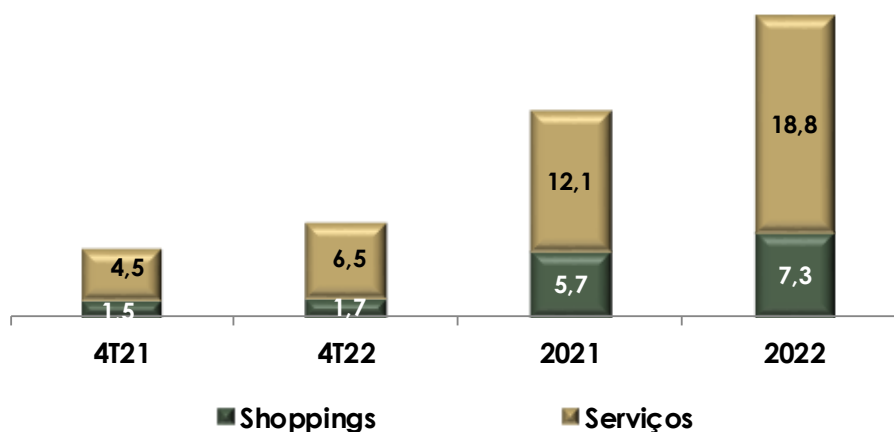
No 4T22, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T21, e em 2022 tivemos R\$ 1,4 milhão, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com 2021.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 8,2 milhões, acréscimo de 37,6% em comparação com o 4T21. Em 2022 este montante foi de R\$ 26,1 milhões, um acréscimo de R\$ 8,3 milhões ou 46,7%, comparado com 2021.

CUSTO DE OCUPAÇÃO

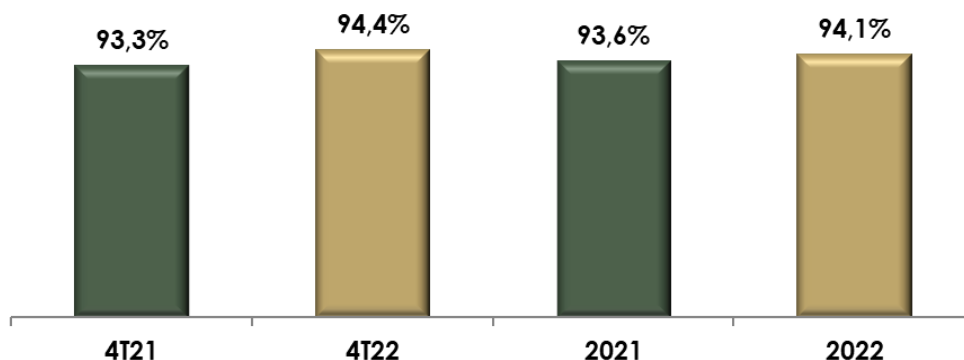
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,7 milhão no 4T22, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T21. Em 2022, esse custo de ocupação foi de R\$ 7,3 milhões, um acréscimo de R\$ 1,6 milhão comparado com 2021.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 6,5 milhões no 4T22, um acréscimo de R\$ 2,0 milhões comparado com o 4T21. Em 2022, tivemos R\$ 18,8 milhões, um acréscimo de R\$ 6,7 milhões em relação 2021.

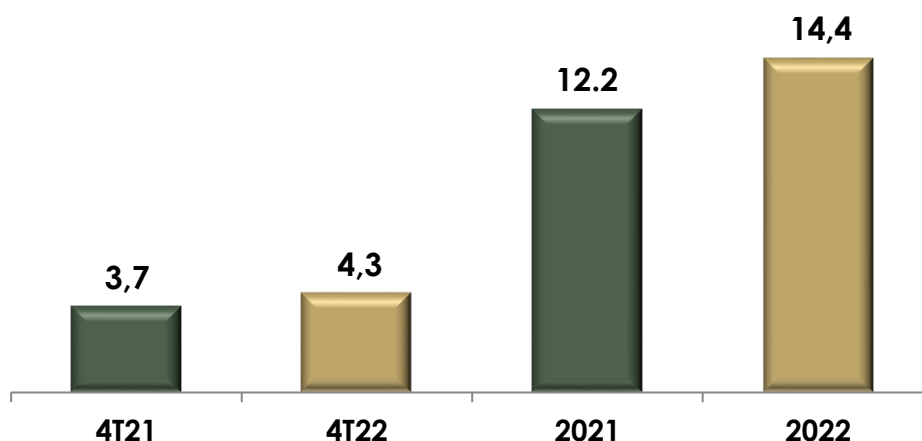
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T22, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,3 milhões, R\$ 0,6 milhão maior que no 4T21. Em 2022 tivemos R\$ 14,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões em relação a 2021.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

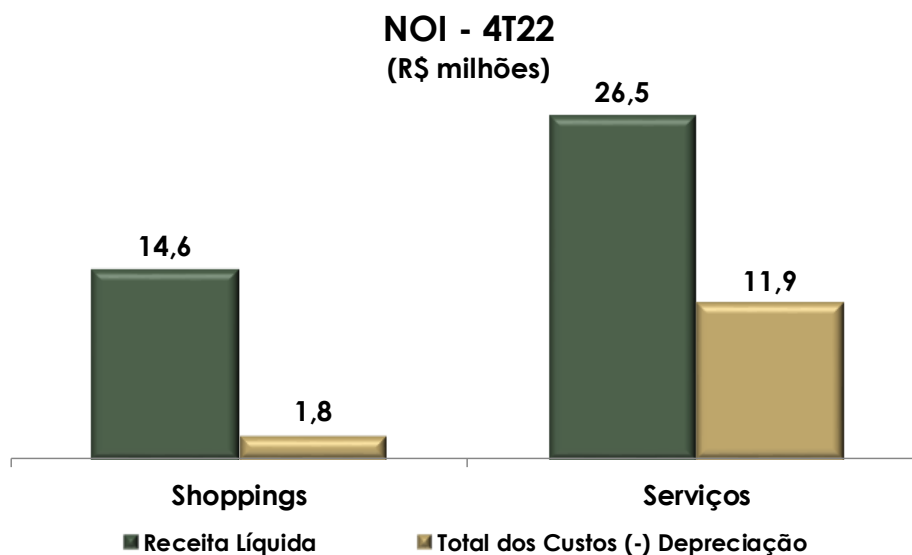


LUCRO BRUTO

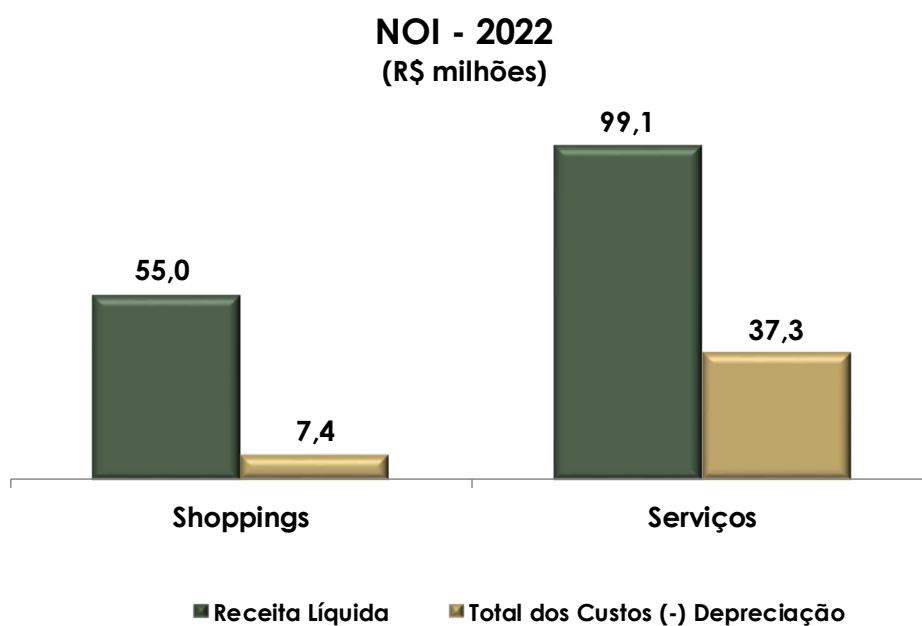
O lucro bruto no 4T22 foi de R\$ 27,2 milhões, margem de 66,3% e decréscimo de 8,3%, comparado aos R\$ 29,7 milhões no 4T21. Em 2022 tivemos

R\$ 108,7 milhões, com margem de 70,1% e acréscimo de 13,0% em comparação com 2021.

No 4T22 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 27,4 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 12,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 14,6 milhões.



Já em 2022 tivemos R\$ 109,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 47,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 61,8 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T22 totalizaram R\$ 16,4 milhões, representando um decréscimo de 0,6%, comparado com 4T21. Em 2022 este valor foi de R\$ 54,3 milhões, 3,5% maior que 2021.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,6)	(0,6)	-11,4%	(0,9)	(1,6)	87,3%
PCLD	2,3	0,1	-94,4%	(1,4)	0,1	-
Despesas com Pessoal	(4,0)	(4,8)	20,3%	(14,9)	(17,0)	13,6%
Serviços de Terceiros	(4,0)	(3,8)	-4,9%	(13,0)	(13,5)	4,2%
Despesas de Comercialização	(0,7)	(0,7)	16,3%	(2,4)	(2,9)	19,7%
Não Recorrentes	(5,9)	(4,0)	-32,2%	(7,2)	(9,4)	29,8%
Outras Despesas	(3,6)	(2,6)	-27,9%	(12,7)	(10,0)	-20,6%
Total	(16,5)	(16,4)	-0,6%	(52,5)	(54,3)	3,5%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 0,1 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros, (ii) das não recorrentes, (iii) e das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (iv) da PCLD, (v) das despesas com pessoal e (vi) da comercialização.

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 4T22 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 4,0 milhões negativo, enquanto no 4T21 tivemos R\$ 5,0 milhões. Em 2022 este valor foi de R\$ 5,8 milhões negativo e em 2021 tivemos R\$ 7,2 milhões.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,1	0,1	41,2%	1,2	0,1	-87,4%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	-	13,5	-	(0,1)	13,5	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	3,3	(16,1)	-	3,3	(16,1)	-
Outras Recuperações	1,6	(1,5)	-	2,8	(3,3)	-
Total	5,0	(4,0)	-	7,2	(5,8)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T22 foi de R\$ 9,2 milhões, e no 4T21 o resultado ficou R\$ 81,9 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2022 registramos R\$ 120,2 milhões negativo, comparado com R\$ 287,3 milhões negativo em 2021.

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	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Receitas	50,8	92,8	83,0%	419,3	582,8	39,0%
Juros de aplicações financeiras	6,3	4,6	-26,2%	13,6	18,6	37,6%
Variação cambial ativa	22,0	79,2	260,2%	260,4	452,4	73,8%
Ganho na operação com derivativos	16,7	5,1	-69,2%	115,8	91,8	-20,8%
Outros	5,8	3,9	-33,1%	29,5	20,0	-32,4%
Despesas	(132,7)	(83,6)	-37,0%	(706,6)	(703,0)	-0,5%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(5,3)	(4,7)	-11,4%	(19,2)	(20,5)	6,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(40,3)	(35,5)	-12,0%	(155,2)	(138,5)	-10,8%
Perda em operação com derivativos	(13,4)	(25,1)	88,4%	(93,2)	(163,9)	75,7%
Variação cambial passiva	(71,1)	(13,0)	-81,7%	(392,3)	(329,7)	-15,9%
Multa sobre impostos em atraso	1,8	(2,5)	-238,7%	(10,0)	(27,7)	178,4%
Outros	(4,4)	(2,8)	-36,6%	(36,7)	(22,7)	-38,1%
Total	(81,9)	9,2	-	(287,3)	(120,2)	-58,2%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 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 dezembro de 2022, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,2561
Nacional em US\$ mil	101.750
Valor Justo em R\$ mil	6.828

Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nacional em US\$ mil	101.750
Valor Justo em R\$ mil	6.828

(*) 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 4T22 foi de R\$ 4,2 milhões negativo e no 4T21 foi de R\$ 12,1 milhões negativo. Em 2022 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 14,5 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 5,0 milhões em comparação com 2021.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T22 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 20,6 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 72,4 milhões negativo no 4T21. Em 2022 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 69,2 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 252,5 milhões negativo em 2021.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Resultado Líquido	(75,8)	11,9	-	(256,5)	(86,8)	-66,2%
(+) Não recorrentes	5,9	(9,6)	-	6,3	(3,0)	-
(+) Propriedade para Investimento	(3,3)	16,1	-	(3,3)	16,1	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,8	2,2	-35,9%	1,0	4,5	13,8%
Resultado Líquido Ajustado	(72,4)	20,6	-	(252,5)	(69,2)	-72,6%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-178,2%	50,1%	-	-193,4%	-44,9%	148,5 p.p.

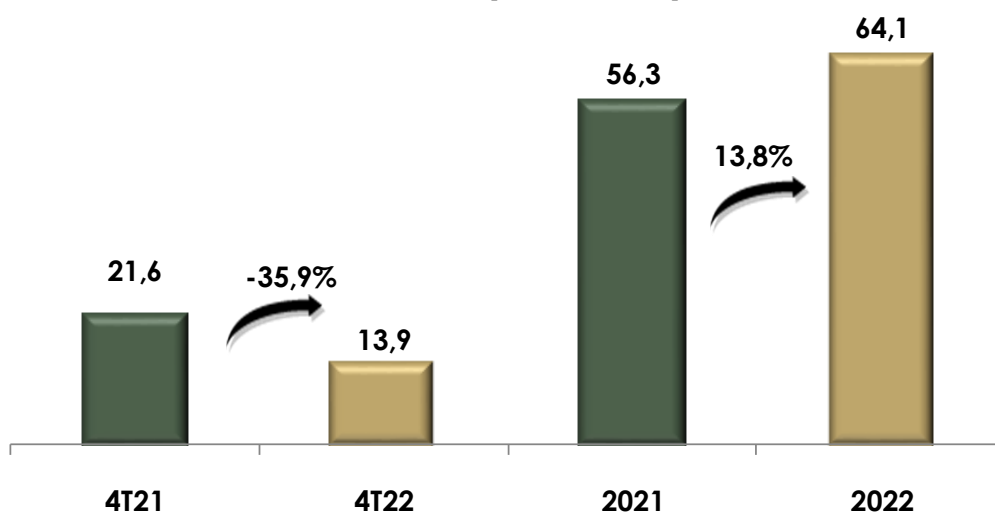
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T22 foi de R\$ 13,9 milhões, margem de 33,8% e decréscimo de 35,9% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. Em 2022 este valor foi de R\$ 64,1 milhões, margem de 41,6% e acréscimo de 13,8% em comparação com 2021.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Resultado líquido	(75,8)	11,9	-	(256,5)	(86,8)	-66,2%
(+) IRPJ / CSLL	12,1	4,2	-65,1%	19,5	14,6	-25,4%
(+) Resultado Financeiro Líquido	81,9	(9,2)	-	287,3	120,2	-58,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,8	0,5	-38,6%	3,0	3,0	-1,0%
EBITDA*	19,0	7,4	-61,2%	53,3	51,0	-4,5%
(+) Não Recorrentes	5,9	(9,6)	-	6,3	(3,0)	-
(+) Propriedade para Investimento	(3,3)	16,1	-	(3,3)	16,1	-
EBITDA Ajustado	21,6	13,9	-35,9%	56,3	64,1	13,8%
Margem EBITDA Ajustado	53,3%	33,8%	-19,5 p.p.	43,1%	41,6%	-1,5 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

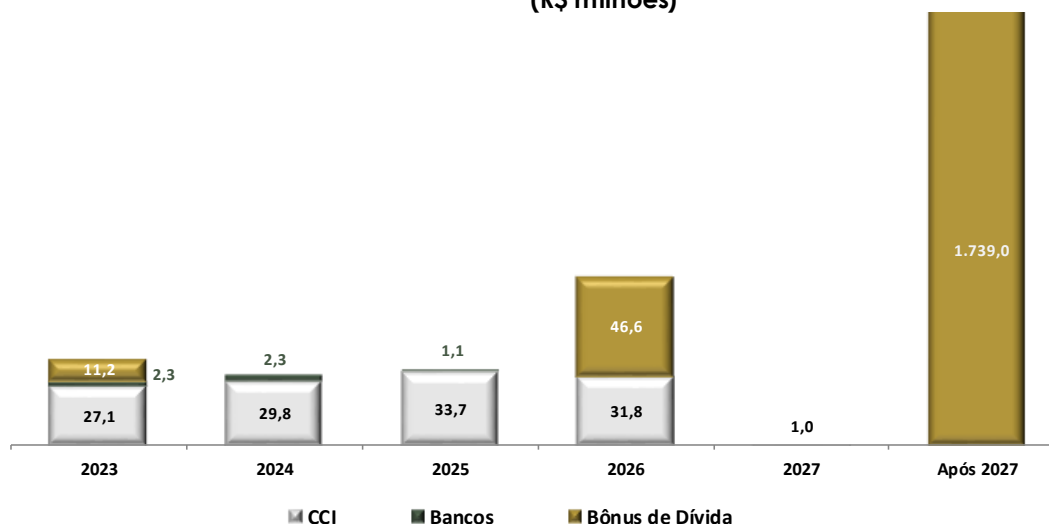


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2022 totalizou R\$ 1.925,9 milhões. Em 30 de setembro de 2022 este endividamento era de R\$ 1.973,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 127,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.798,4 milhões. No 3T22 o endividamento líquido foi de R\$ 1.813,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/22	2023	2024	2025	2026	2027	Após 2027
	BNB	jun-25	-	3,5%	5,7	2,3	2,3	1,1	-	-	-
	CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,0%	41,1	8,6	9,4	10,5	11,6	1,0	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,7%	82,3	18,5	20,4	23,2	20,2	-	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,4	1,8	-	-	46,6	-	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	518,5	9,4	-	-	-	-	509,1
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.229,9	-	-	-	-	-	1.229,9
Total dos Empréstimos e Financiamentos					1.925,9	40,6	32,1	34,8	78,4	1,0	1.739,0

*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 exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia registrou aumento de 20,8% nas receitas com serviços e 16,2% 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	4T21	4T22	Var.	2021	2022	Var.
Receita Bruta	49.073	48.692	-0,8%	153.574	182.545	18,9%
De Aluguéis	19.740	19.350	-2,0%	63.742	74.065	16,2%
De Serviços	29.333	29.342	0,0%	89.832	108.480	20,8%
Deduções da Receita	(8.474)	(7.587)	-10,5%	(22.990)	(28.430)	23,7%
Pis / Cofins	(3.168)	(3.080)	-2,8%	(9.503)	(11.271)	18,6%
ISS	(1.050)	(1.217)	15,9%	(3.232)	(4.123)	27,6%
Descontos	(4.256)	(3.290)	-22,7%	(10.255)	(13.036)	27,1%
Receita Líquida	40.599	41.105	1,2%	130.584	154.115	18,0%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(10.879)	(13.864)	27,4%	(34.990)	(46.050)	31,6%
Pessoal	(855)	(1.207)	41,2%	(3.524)	(4.176)	18,5%
Depreciação	(381)	(142)	-62,7%	(1.428)	(1.370)	-4,1%
Ocupação	(5.982)	(8.230)	37,6%	(17.803)	(26.125)	46,7%
Serviços de Terceiros	(3.661)	(4.285)	17,0%	(12.235)	(14.379)	17,5%
Resultado Bruto	29.720	27.241	-8,3%	95.594	108.065	13,0%
Despesas Operacionais	(11.499)	(20.358)	77,0%	(45.251)	(60.070)	32,7%
Gerais e Administrativas	(16.500)	(16.401)	-0,6%	(52.445)	(54.270)	3,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	5.001	(3.957)	-	7.194	(5.800)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	18.221	6.883	-62,2%	50.343	47.995	-4,7%
Resultado Financeiro	(81.930)	9.246	-	(287.347)	(120.249)	-58,2%
Resultado Antes do IR e da CS	(63.709)	16.129	-125,3%	(237.004)	(72.254)	-69,5%
IR/CS	(12.130)	(4.229)	-65,1%	(19.466)	(14.518)	-25,4%
Resultado Líquido	(75.839)	11.900	-	(256.470)	(86.772)	-66,2%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	127.042	269.294
Contas a receber	33.715	38.787
Tributos a recuperar	14.335	12.323
Contas a receber na venda de imóveis	50.613	-
Outras contas a receber	29.410	38.037
Total do ativo circulante	255.115	358.441
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	437	1.849
Contas a receber	695	1.370
Tributos a recuperar	-	27
Empréstimos a receber com terceiros	4.957	5.906
Partes relacionadas	76.639	68.167
Depósitos e cauções	9.564	8.698
Outras contas a receber	33.050	30.029
Propriedades para investimento	1.069.226	1.209.295
Imobilizado	26.696	26.372
Intangível	20.418	15.935
Total do ativo não circulante	1.241.682	1.367.648
TOTAL DO ATIVO	1.496.797	1.726.089

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	7.752	8.756
Empréstimos e financiamentos	13.449	13.373
Salários e encargos sociais	2.305	2.057
Impostos, taxas e contribuições	148.216	172.920
Impostos parcelados	32.850	28.342
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	27.131	24.033
Partes relacionadas	41.152	41.148
Receitas de cessões a apropriar	5.095	6.041
Contas a pagar na compra de terrenos	126	4.949
Outras contas a pagar	3.367	2.894
Total do circulante	281.443	304.513
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.789.043	1.926.297
Receitas de cessões a apropriar	9.465	14.819
Impostos parcelados	107.929	53.002
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.750	23.343
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	3.903	4.245
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	96.269	120.921
Contas a pagar na compra de terrenos	1.464	3.600
Outras contas a pagar	344	390
Total do não circulante	2.027.167	2.146.617
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-811.813	-725.041
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.496.797	1.726.089

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Período	(86.772)	(256.470)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	3.006	3.036
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.412)	1.436
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(342)	2.077
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.593)	633
Imposto de renda e contribuição social	12.016	18.833
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	158.738	171.747
Resultado financeiro sobre outros ativos e passivos não circulantes	-	(15.656)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	10.798	2.014
Variação cambial	(122.293)	128.574
Ajuste a valor justo	16.139	(3.323)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	9.159	10.034
Tributos a recuperar	(1.985)	43.464
Outras contas a receber	5.606	17.649
Depósitos e cauções	(866)	(2.435)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(1.004)	(14.626)
Impostos, taxas e contribuições	(36.720)	(41.359)
Salários e encargos sociais	248	(8.354)
Receitas de cessões a apropriar	(6.300)	(3.911)
Contas a pagar na compra de imóveis	(6.959)	3.305
Outras contas a pagar	427	(19.065)
Inclusão de controladas no consolidado - liquidação das debêntures	-	6.503
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente) das atividades operacionais	(55.109)	44.106
Pagamento de juros	(70.778)	(83.758)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais	(125.887)	(39.652)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	541	2.690
Transf. de investimentos, prop. para investimentos, imobilizado e intangível para o FII GSOB	-	(83.217)
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	163.543	-
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	1.412	(50)
Liquidação das debêntures	-	249.874
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(98.580)	(81.914)
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de investimento	66.916	87.383
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(126.030)	(35.702)
Transferência de financiamentos e parcelamentos de tributos - liquidação das debêntures	-	77.881
Novos parcelamentos de tributos	61.081	20.984
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(10.813)	(16.995)
Partes relacionadas	(8.468)	64.626
Empréstimos com terceiros	949	(2.718)
Caixa líquido aplicado nas/(proveniente das) atividades de financiamento	(83.281)	108.076
Aumento/(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(142.252)	155.807
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	269.294	113.487
No final do exercício	127.042	269.294

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.