

3T24

São Paulo, 14 de novembro de 2024 – 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 3T24. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2024 - 3T24 - atingiu R\$ 48,9 milhões, com acréscimo de 7,1% em comparação à receita de R\$ 45,7 milhões no terceiro trimestre de 2023 - 3T23. No 9M24, a Receita Bruta aumentou 6,6% em relação ao 9M23, alcançando R\$ 144,5 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T24 registrou R\$ 28,8 milhões, com margem de 66,9% e acréscimo de 6,7% em relação aos R\$ 27,0 milhões alcançados no 3T23. No 9M24 o NOI Consolidado foi de R\$ 86,2 milhões, com margem de 68,1% e acréscimo de 6,7% em comparação com o 9M23.
- O Lucro Bruto no 3T24 foi de R\$ 28,6 milhões, com margem de 66,5% e acréscimo de 6,3% em comparação aos R\$ 26,9 milhões no 3T23. No 9M24, o Lucro Bruto totalizou R\$ 85,6 milhões, com margem de 67,6% e acréscimo de 6,6% em relação ao 9M23.
- O EBITDA Ajustado no 3T24 atingiu R\$ 16,2 milhões, com margem de 37,7% e acréscimo de 4,3% em relação aos R\$ 15,6 milhões no 3T23. No 9M24, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 47,9 milhões, margem de 37,8% e acréscimo de 0,8% em comparação com o 9M23.

| Destques Financeiros e Operacionais Consolidados | | | | | | |
|--|-----------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|-------------|
| R\$ mil | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
| Receita Bruta Total | 45.655 | 48.885 | 7,1% | 135.612 | 144.544 | 6,6% |
| Aluguel (Shoppings) | 17.186 | 17.125 | -0,4% | 52.587 | 50.663 | -3,7% |
| Serviços | 28.469 | 31.760 | 11,6% | 83.025 | 93.881 | 13,1% |
| NOI Consolidado | 26.995 | 28.795 | 6,7% | 80.789 | 86.165 | 6,7% |
| EBITDA Ajustado | 15.555 | 16.221 | 4,3% | 47.472 | 47.853 | 0,8% |
| Resultado Líquido Ajustado | (79.033) | (7.718) | -90,2% | (13.487) | (332.363) | - |
| FFO Ajustado | (78.583) | (7.140) | -90,9% | (12.003) | (330.694) | - |
| Margem NOI | 69,2% | 66,9% | -2,3 p.p. | 69,5% | 68,1% | -1,4 p.p. |
| Margem EBITDA Ajustado | 39,9% | 37,7% | -2,2 p.p. | 40,9% | 37,8% | -3,1 p.p. |
| Margem Resultado Líquido Ajustado | -202,6% | -17,9% | - | -11,6% | -262,5% | - |
| Margem FFO Ajustado | -201,4% | -16,6% | - | -10,3% | -261,2% | - |
| Receita Bruta por m ² | 531,79 | 571,02 | 7,4% | 1.579,62 | 1.692,46 | 7,1% |
| NOI por m ² | 314,44 | 336,35 | 7,0% | 941,04 | 1.008,90 | 7,2% |
| EBITDA Ajustado por m ² | 181,19 | 189,48 | 4,6% | 552,96 | 560,31 | 1,3% |
| Resultado Líquido ajustado m ² | (920,58) | (90,15) | -90,2% | (157,10) | (3.891,62) | - |
| FFO ajustado por m ² | (915,34) | (83,40) | - | (139,81) | (3.872,07) | - |
| ABL Própria - Média do Período (m ²) | 85.851 | 85.610 | -0,3% | 85.851 | 85.405 | -0,5% |
| ABL Própria - Final do Período (m ²) | 85.851 | 82.278 | -4,2% | 85.851 | 82.278 | -4,2% |

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 terceiro trimestre de 2024 (3T24), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 3T24 em comparação ao 3T23, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes e da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A Receita Bruta no 3T24 apresentou um acréscimo de 7,1% para R\$ 48,9 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 0,4% e no aumento das Receitas de Serviços em 11,6% quando comparadas ao 3T23. No acumulado dos nove primeiros meses de 2024 (9M24), a Receita Bruta atingiu R\$ 144,5 milhões, um aumento de 6,6% quando comparada ao mesmo período de 2023.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou decréscimo de 1,4%, no 3T24 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 6,5% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma elevação no trimestre, atingindo 94,8% no 3T24 contra 93,1% quando comparada com o 3T23.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 18,9% em relação ao 3T23, atingindo R\$ 14,4 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de depreciação, ocupação e serviços de terceiros. No 9M24, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2023, alcançando R\$ 41,0 milhões, o que representou um aumento de 14,2% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 28,8 milhões no 3T24, aumento de 6,7% em relação ao 3T23, com margem de 66,9%. No 9M24, o NOI alcançou R\$ 86,2 milhões com margem NOI de 68,1%, um acréscimo de 6,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento, de 5,9% no 3T24, comparando com o mesmo período do ano anterior, e uma redução de 4,2% no 9M24 quando comparado ao mesmo período de 2023.

O EBITDA ajustado no 9M24 atingiu R\$ 47,9 milhões, aumento de 0,8% em relação ao 9M23, com margem EBITDA ajustado de 37,8%. No 3T24, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 16,2 milhões, um acréscimo de 4,3% em relação ao 3T23, com margem EBITDA ajustado de 37,7%.

No 3T24, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 94.2 milhões no 3T23 para negativos R\$ 23,6 milhões no 3T24.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

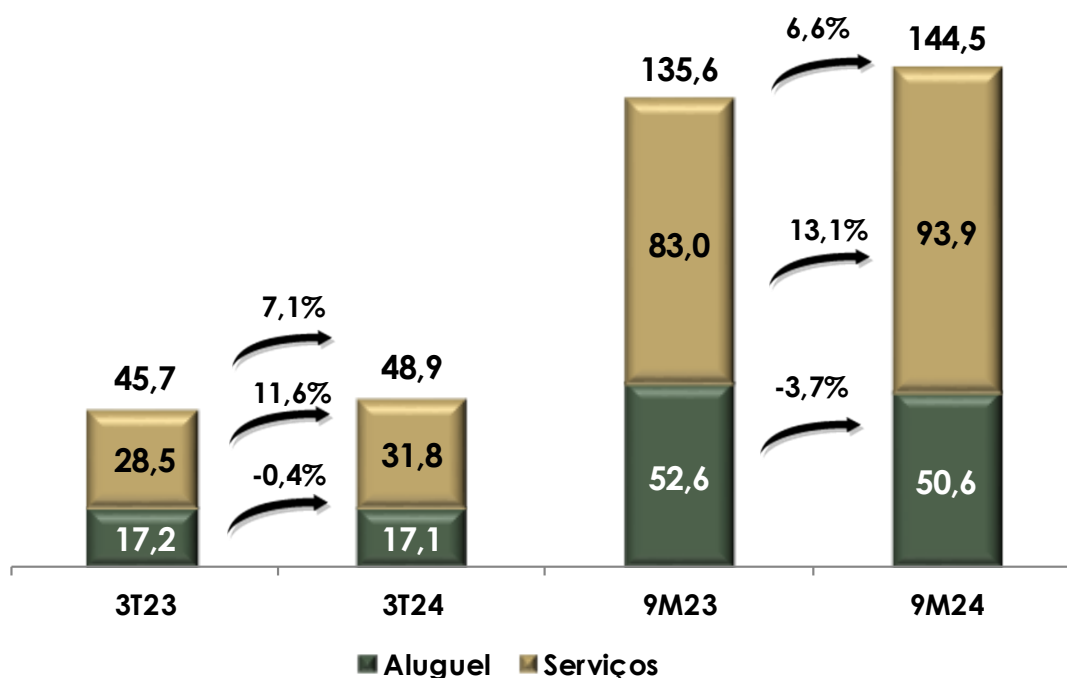
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 48,9 milhões, representando um acréscimo de 7,1% em relação ao 3T23. No 9M24, esta receita atingiu R\$ 144,5 milhões, acréscimo de 6,6% em comparação com o 9M23.

A receita bruta de aluguéis no 3T24 totalizou R\$ 17,1 milhões, representando 35,0% da receita bruta total e um decréscimo de 0,4% em relação ao 3T23. No 9M24 esta receita foi de R\$ 50,6 milhões, decréscimo de 3,7% em comparação com o 9M23, em função da alienação de participação do Parque Shopping Barueri, parcialmente compensado pelas inaugurações do Outlet Premium Imigrantes e da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A receita bruta de serviços no 3T24 totalizou R\$ 31,8 milhões, representando um acréscimo de 11,6% em relação ao 3T23, e R\$ 93,9 milhões no 9M24, 13,1% de acréscimo em comparação com o 9M23. Os principais fatores para esse crescimento foram o aumento do fluxo de veículos, o consumo de serviços fornecidos pela Companhia bem como as inaugurações mencionadas anteriormente.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 17,1 milhões no 3T24, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

| R\$ milhões | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Aluguel Mínimo | 13,4 | 11,7 | -12,9% | 41,6 | 37,0 | -10,9% |
| Aluguel Percentual de Vendas | 1,6 | 2,7 | 78,0% | 4,1 | 6,9 | 67,2% |
| Luvas | 0,2 | 0,2 | -11,0% | 0,7 | 0,5 | -22,4% |
| Merchandising | 2,0 | 2,1 | 4,1% | 5,4 | 5,9 | 8,9% |
| Linearização da Receita | - | 0,4 | - | 0,8 | 0,3 | -61,7% |
| Total | 17,2 | 17,1 | -0,4% | 52,6 | 50,6 | -3,7% |

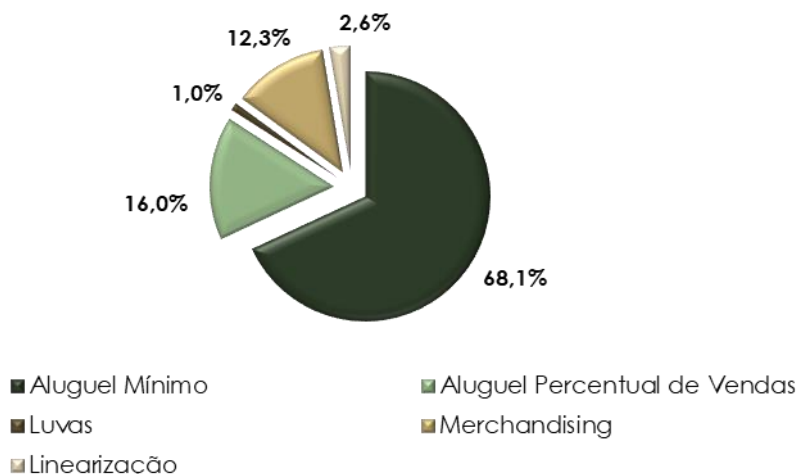
As receitas de aluguel mínimo no 3T24 atingiram R\$ 11,7 milhões, diminuíram em R\$ 1,7 milhão, ou 12,9% em relação ao 3T23. Comparando 9M24 com o 9M23, observamos decréscimo de R\$ 4,6 milhões, ou 10,9%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 1,1 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 9M24 em relação ao 9M23, o acréscimo foi de 67,2%.

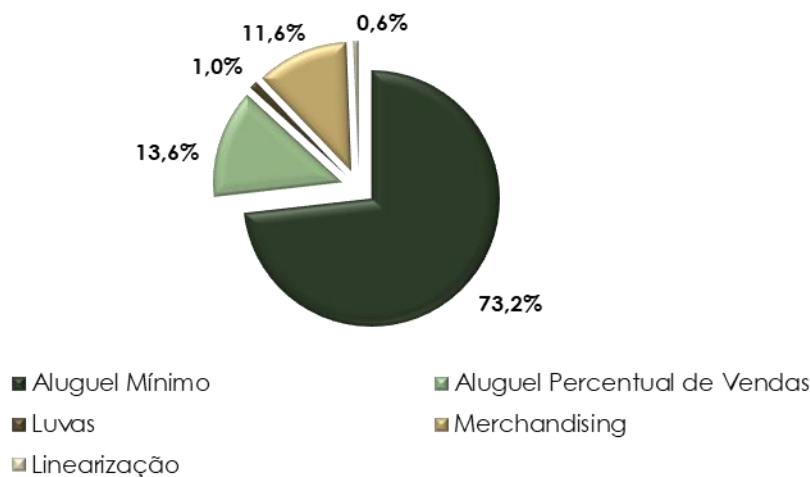
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T24 totalizaram R\$ 2,1 milhões, acréscimo de 4,1% em comparação com o 3T23, e R\$ 5,9 milhões no 9M24, acréscimo de 8,9% em comparação com o 9M23.

As receitas de aluguel mínimo representaram 68,1% da receita total de aluguéis no 3T24, enquanto no 3T23 representavam 77,8%. No 9M24 corresponderam a 73,2%, comparado com 79,2% no 9M23.

Receita de Aluguéis - 3T24



Receita de Aluguéis - 9M24



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T24 as receitas de serviços totalizaram R\$ 31,8 milhões, representando um acréscimo de 11,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M24 estas receitas foram de R\$ 93,9 milhões, acréscimo de 13,1% em comparação com o 9M23.

| Composição da Receita de Serviços | | | | | | |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| R\$ milhões | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
| Estacionamento | 15,7 | 18,1 | 15,5% | 44,5 | 50,7 | 13,9% |
| Energia | 5,0 | 5,3 | 5,8% | 15,3 | 18,2 | 19,3% |
| Água | 2,4 | 2,6 | 12,2% | 6,7 | 7,6 | 13,9% |
| Administração | 5,4 | 5,8 | 6,3% | 16,5 | 17,4 | 5,1% |
| Total | 28,5 | 31,8 | 11,6% | 83,0 | 93,9 | 13,1% |

As receitas de estacionamento no 3T24 foram de R\$ 18,1 milhões, um acréscimo de R\$ 2,4 milhões em relação ao 3T23. No 9M24, a receita foi R\$ 50,7 milhões, acréscimo de 13,9% comparado com o 9M23. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,3 milhões no 3T24, acréscimo de R\$ 0,3 milhão. No 9M24 tivemos R\$ 18,2 milhões, acréscimo de 19,3% em comparação com o 9M23. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,6 milhões no 3T24, R\$ 0,2 milhão maior que no 3T23. No 9M24 esta receita foi de R\$ 7,6 milhões, acréscimo de 13,9% em comparação com o 9M23.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,9 milhões no 3T24, correspondendo a 12,0% da mesma, enquanto que no 3T23 representaram 14,5%. No 9M24, tivemos R\$ 17,9 milhões, 12,4% da receita bruta, enquanto que no 9M23 o percentual foi de 14,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,4 milhões no 3T24, representando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T23. No 9M24 o montante foi de R\$ 13,3 milhões, um acréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 9M23.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,5 milhão, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 3T23. No 9M24 registramos R\$ 4,6 milhões, um decréscimo de R\$ 2,4 milhão em comparação com o 9M23.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 43,0 milhões no 3T24, um acréscimo de 10,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M24, tivemos R\$ 126,6 milhões, 8,9% maior que no 9M23.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T24 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 18,9%, ficando em R\$ 14,4 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 41,0 milhões, 14,2% de acréscimo na comparação do 9M24 com o 9M23.

| Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados | | | | | | |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| R\$ milhões | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
| Pessoal | 1,3 | 1,4 | 1,0% | 3,6 | 4,1 | 14,4% |
| Depreciação | 0,1 | 0,2 | 98,9% | 0,5 | 0,6 | 15,9% |
| Ocupação | 6,9 | 8,3 | 20,9% | 20,2 | 24,0 | 18,7% |
| Serviços de Terceiros | 3,8 | 4,5 | 19,5% | 11,6 | 12,3 | 6,2% |
| Total | 12,1 | 14,4 | 18,9% | 35,9 | 41,0 | 14,2% |

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,4 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão maior que no 3T23. No 9M24 o custo de pessoal foi de R\$ 4,1 milhões, acréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 9M23.

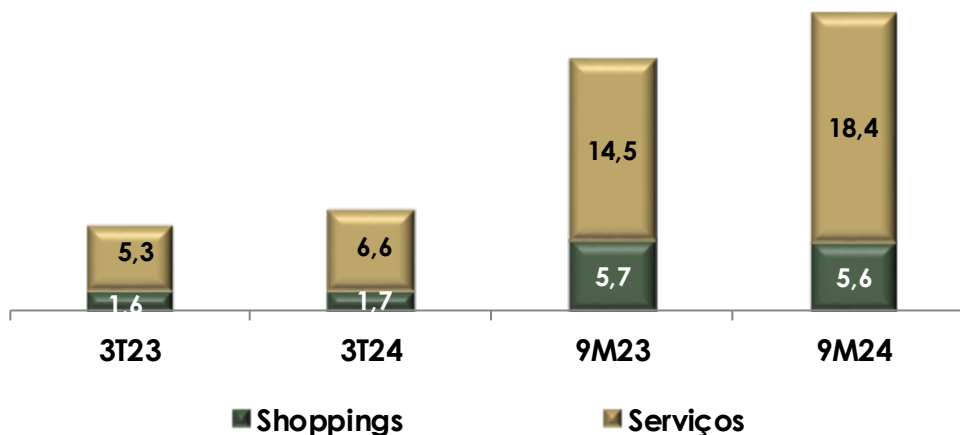
Custo de Depreciação

No 3T24, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, R\$ 0,1 milhão maior que no 3T23, e no 9M24 tivemos R\$ 0,6 milhão, também com acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 9M23.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 8,3 milhões, acréscimo de 20,9% em comparação com o 3T23. No 9M24 este montante foi de R\$ 24,0 milhões, um acréscimo de R\$ 3,8 milhões ou 18,7%, comparado com o 9M23.

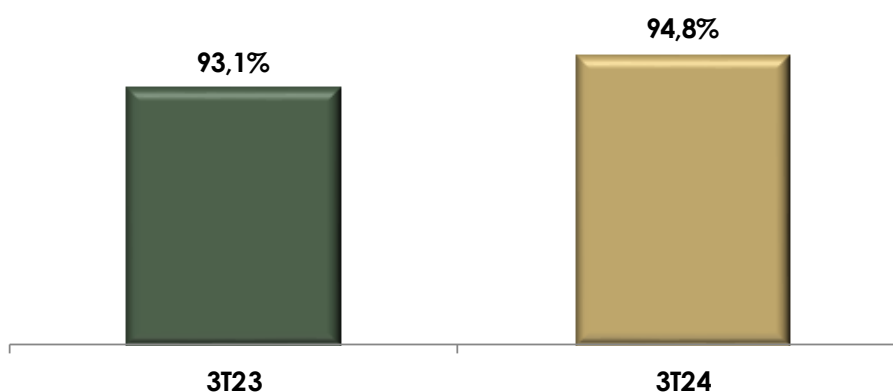
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,7 milhão no 3T24, R\$ 0,1 milhão maior que no 3T23. No 9M24, esse custo de ocupação foi de R\$ 5,6 milhões, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 9M23.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 6,6 milhões no 3T24, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão comparado com o 3T23. No 9M24, tivemos R\$ 18,4 milhões, um acréscimo de R\$ 3,9 milhões em relação 9M23.

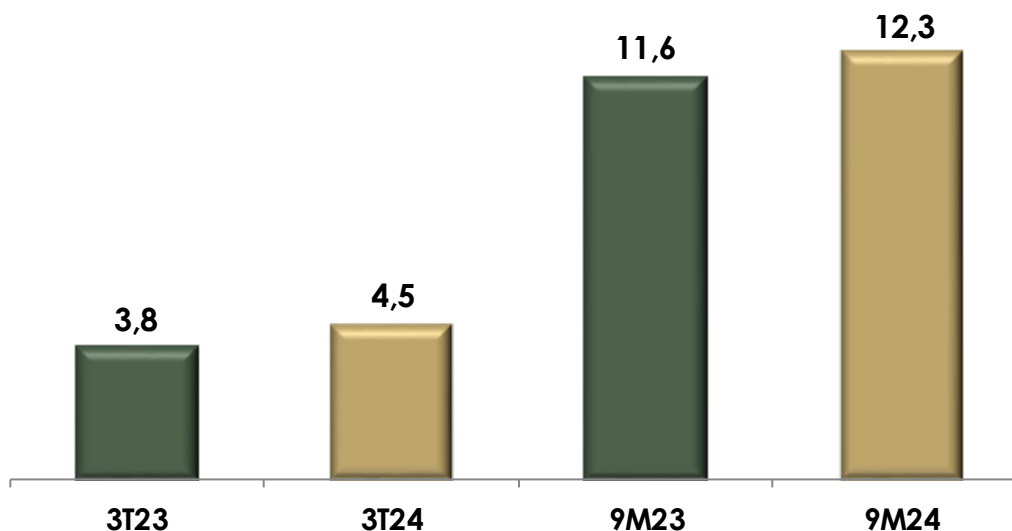
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T24, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,5 milhões, R\$ 0,7 milhão maior que no 3T23. No 9M24 tivemos R\$ 12,3 milhões, acréscimo de 6,2% comparado com o 9M23.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

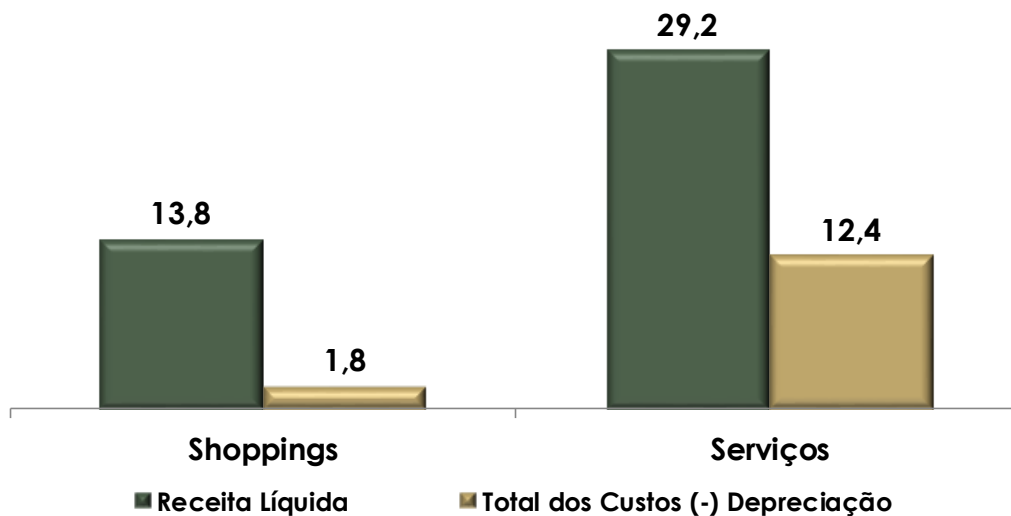


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T24 foi de R\$ 28,6 milhões, margem de 66,5% e acréscimo de 6,3%, comparado aos R\$ 26,9 milhões no 3T23. No 9M24 tivemos R\$ 85,6 milhões, com margem de 67,6% e acréscimo de 6,6% em comparação com o 9M23.

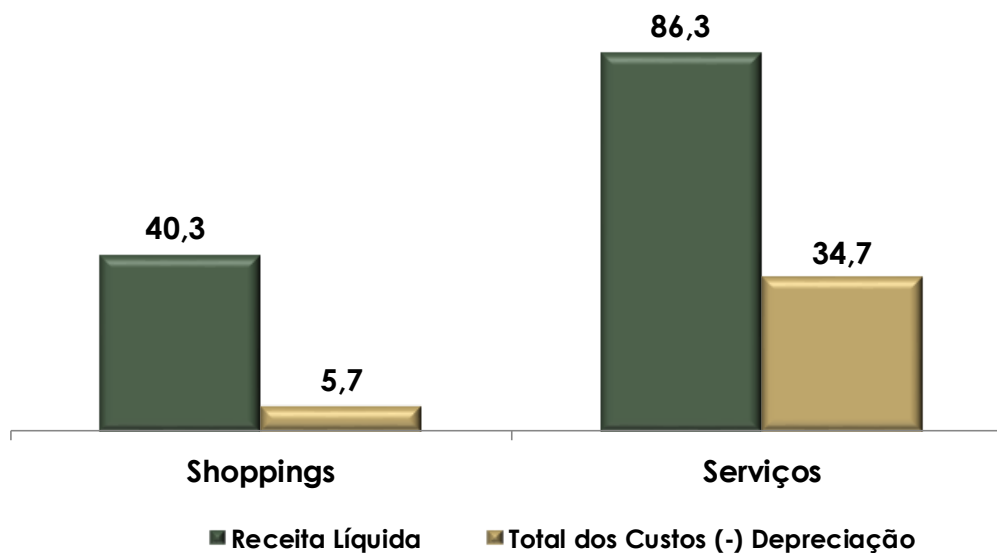
No 3T24 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,8 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 12,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 16,8 milhões.

NOI - 3T24
(R\$ milhões)



Já No 9M24 tivemos R\$ 86,2 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 34,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 51,6 milhões.

NOI - 9M24
(R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T24 totalizaram R\$ 13,7 milhões, representando um acréscimo de 5,9%, comparado com 3T23. No 9M24 este valor foi de R\$ 44,0 milhões, 4,2% menor que no 9M23.

Despesas Gerais e Administrativas

| R\$ milhões | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
|-----------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| Publicidade e Propaganda | (0,6) | (0,7) | 12,5% | (1,4) | (1,7) | 19,0% |
| PCLD | - | 0,3 | - | - | 0,1 | - |
| Despesas com Pessoal | (4,3) | (4,0) | -6,6% | (13,3) | (12,5) | -5,7% |
| Serviços de Terceiros | (4,4) | (4,1) | -7,4% | (11,5) | (11,2) | -2,6% |
| Despesas de Comercialização | (1,0) | (1,0) | 4,7% | (2,4) | (3,0) | 25,0% |
| Não Recorrentes | 0,6 | (0,8) | -217,1% | (7,2) | (3,9) | -46,4% |
| Outras Despesas | (3,3) | (3,4) | 4,9% | (10,1) | (11,8) | 16,4% |
| Total | (13,0) | (13,7) | 5,9% | (45,9) | (44,0) | -4,2% |

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,7 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da publicidade e propaganda, (ii) da comercialização (iii) das não recorrentes e (iv) das outras despesas, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) da PCLD (vi) das despesas com pessoal e (vii) das despesas com serviços de terceiros.

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 3T24 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 8,5 milhões, enquanto no 3T23 tivemos R\$ 2,3 milhões negativo. No 9M24 este valor foi de R\$ 3,0 milhões negativo e no 9M23 tivemos R\$ 0,2 milhão.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

| R\$ milhões | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
|-------------------------|--------------|------------|----------|------------|--------------|----------|
| Recuperação de Despesas | 0,2 | - | - | 0,2 | - | - |
| Outras Recuperações | (2,5) | 8,5 | - | - | (3,0) | - |
| Total | (2,3) | 8,5 | - | 0,2 | (3,0) | - |

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T24 foi de R\$ 23,6 milhões negativo, e no 3T23 o resultado ficou R\$ 94,2 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M24 registramos R\$ 379,3 milhões negativo, comparado com R\$ 55,3 milhões negativo no 9M23.

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 | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
| Receitas | 47,5 | 89,7 | 88,9% | 288,2 | 107,8 | -62,6% |
| Juros de aplicações financeiras | 1,6 | 1,8 | 13,6% | 6,0 | 5,5 | -8,3% |
| Variação cambial ativa | 28,2 | 79,6 | 182,4% | 242,8 | 79,9 | -67,1% |
| Ganho na operação com derivativos | 3,1 | 7,3 | 132,2% | 15,1 | 16,1 | 6,8% |
| Outros | 14,6 | 1,0 | -92,9% | 24,3 | 6,3 | -74,2% |
| Despesas | (141,7) | (113,3) | -20,0% | (343,5) | (487,1) | 41,8% |
| Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs | (3,7) | (13,6) | 265,3% | (14,0) | (26,0) | 84,9% |
| Bônus de Dívida Perpétuos | (34,8) | (33,4) | -4,0% | (103,2) | (104,3) | 1,1% |
| Perda em operação com derivativos | (1,3) | (7,2) | 464,2% | (41,7) | (7,5) | -82,0% |
| Variação cambial passiva | (96,6) | (48,1) | -50,2% | (169,1) | (316,0) | 86,9% |
| Variação monetária passiva | (0,8) | (0,4) | - | (0,8) | (2,4) | 188,8% |
| Multa sobre impostos em atraso | (3,1) | (6,4) | 106,3% | (8,5) | (21,7) | 155,9% |
| Outros | (1,4) | (4,2) | 193,2% | (6,2) | (9,2) | 49,9% |
| Total | (94,2) | (23,6) | -74,9% | (55,3) | (379,3) | 586,4% |

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 em até 1 ano de pagamento de juros dos Bonds coberto 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 setembro de 2024, a posição de hedge da Companhia era:

| Tipos de Instrumento de Hedge | |
|---|--------------|
| Instrumento Derivativo - NDF de câmbio | TOTAL |
| Preço - R\$/US\$* | 5,5375 |
| Nocional em US\$ mil | 5.000 |
| Valor Justo em R\$ mil | (144) |

| Total de Instrumento de Hedge | |
|--------------------------------------|--------------|
| | TOTAL |
| Nocional em US\$ mil | 5.000 |
| Valor Justo em R\$ mil | (144) |

(*) 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 3T24 foi de R\$ 2,9 milhões e no 3T23 foi de R\$ 1,1 milhões negativo. No 9M24 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 1,9 milhões negativo, e no 9M23 tivemos R\$ 8,1 milhões negativo.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T24 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 7,7 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 79,0 milhões negativo no 3T23. No 9M24 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 332,4 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 13,5 milhões negativo no 9M23.

| Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado | | | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------|
| R\$ milhões | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
| Resultado Líquido | (83,8) | 2,6 | - | (28,8) | (342,5) | - |
| (+) Não recorrentes | 3,6 | (7,7) | -317,4% | 11,4 | 7,6 | -33,5% |
| (+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes) | 1,2 | (2,6) | -317,5% | 3,9 | 2,5 | 0,8% |
| Resultado Líquido Ajustado | (79,0) | (7,7) | -90,2% | (13,5) | (332,4) | - |
| Margem - Resultado Líquido Ajustado | -202,6% | -17,9% | - | -11,6% | -262,5% | - |

EBITDA AJUSTADO

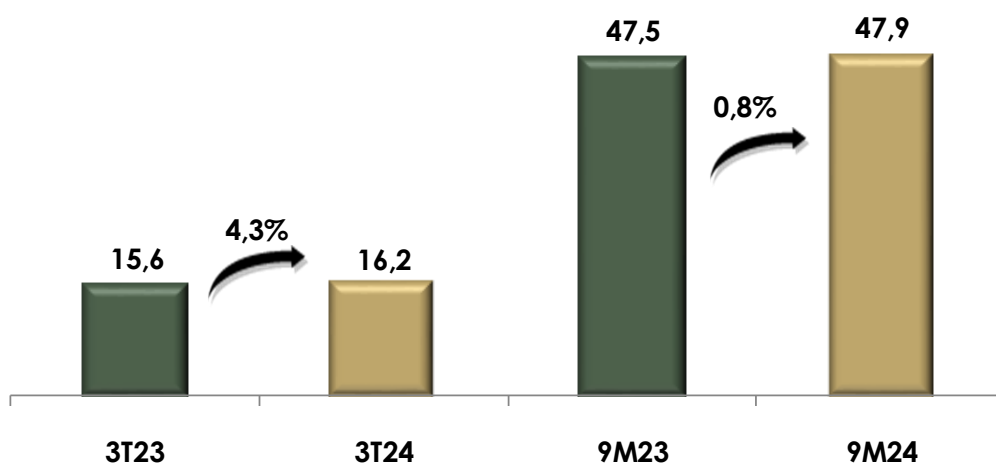
O EBITDA Ajustado no 3T24 foi de R\$ 16,2 milhões, margem de 37,7% e acréscimo de 4,3% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 9M24 este valor foi de R\$ 47,9 milhões, margem de 37,8% e acréscimo de 0,8% em comparação com o 9M23.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

| R\$ milhões | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
|----------------------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| Resultado líquido | (83,8) | 2,6 | - | (28,8) | (342,5) | - |
| (+) IRPJ / CSLL | 1,1 | (2,9) | - | 8,1 | 1,9 | -77,0% |
| (+) Resultado Financeiro Líquido | 94,2 | 23,6 | -74,9% | 55,3 | 379,3 | 586,4% |
| (+) Depreciação e Amortização | 0,5 | 0,6 | 28,4% | 1,5 | 1,6 | 12,5% |
| EBITDA* | 12,0 | 23,9 | 99,5% | 36,1 | 40,3 | 11,7% |
| (+) Não Recorrentes | 3,6 | (7,7) | -317,4% | 11,4 | 7,6 | -33,5% |
| EBITDA Ajustado | 15,6 | 16,2 | 4,3% | 47,5 | 47,9 | 0,8% |
| Margem EBITDA Ajustado | 39,9% | 37,7% | -2,2 p.p. | 40,9% | 37,8% | -3,1 p.p. |

* Resolução CVM 156/22

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

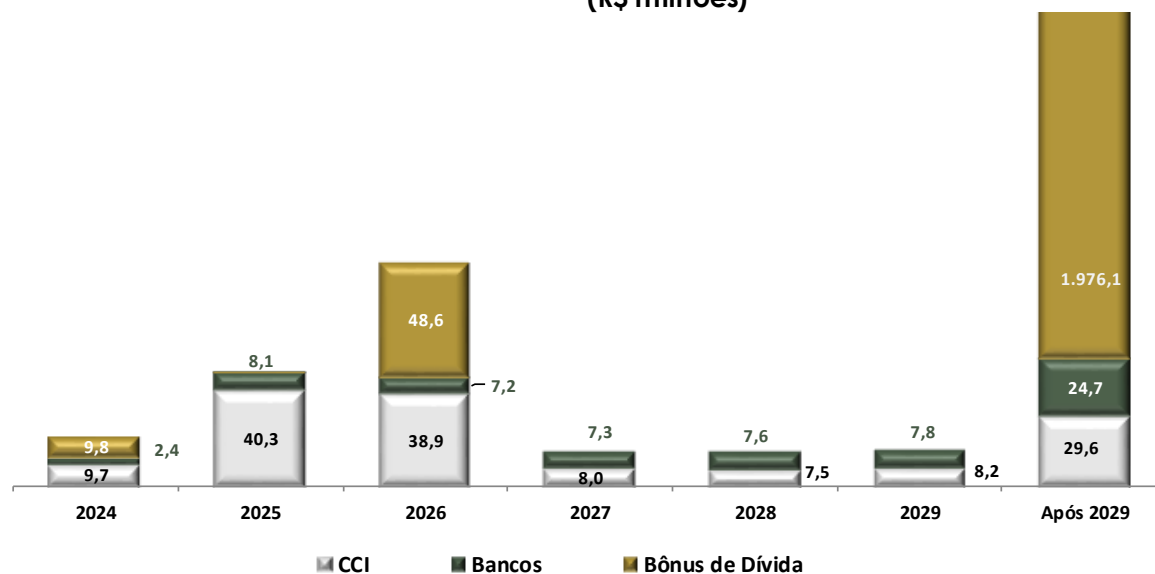


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2024 totalizou R\$ 2.242,5 milhões. Em 30 de junho de 2024 este endividamento era de R\$ 2.270,2 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2024 de R\$ 92,4 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.150,1 milhões. No 2T24 o endividamento líquido foi de R\$ 2.161,5 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



| R\$ milhões | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|-----------|---------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--|
| Instituição Financeira | Vencim. | Indexador | Taxa | 30/09/24 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Após 2029 | |
| BNB | jun-25 | - | 3,53% | 1,7 | 0,6 | 1,1 | - | - | - | - | - | |
| CCI - ITAÚ | jan-27 | TR | 10,00% | 26,2 | 2,6 | 10,7 | 11,9 | 1,0 | - | - | - | |
| CCI - ITAÚ | set-26 | TR | 9,70% | 50,0 | 5,5 | 23,8 | 20,7 | - | - | - | - | |
| CCI - ITAÚ | dez-32 | IPCA | 8,34% | 28,3 | 0,7 | 2,5 | 2,7 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 12,7 | |
| CCI - ITAÚ | dez-32 | IPCA | 8,35% | 37,7 | 0,9 | 3,3 | 3,6 | 4,0 | 4,3 | 4,7 | 16,9 | |
| DEBÊNTURES | dez-32 | TR | 9,70% | 63,4 | 1,8 | 7,0 | 7,2 | 7,3 | 7,6 | 7,8 | 24,7 | |
| BONUS DE DÍVIDA | ago-26 | USD | 10%/12% | 49,3 | - | 0,7 | 48,6 | - | - | - | - | |
| BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*) | - | USD | 10,00% | 541,4 | 9,8 | - | - | - | - | - | 531,6 | |
| BONUS DE DÍVIDA 2012 (*) | - | USD | 13,17% | 1.444,5 | - | - | - | - | - | - | 1.444,5 | |
| Total dos Empréstimos e Financiamentos | | | | 2.242,5 | 21,9 | 49,1 | 94,7 | 15,3 | 15,1 | 16,0 | 2.030,4 | |

*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.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

| R\$ mil | 3T23 | 3T24 | Var. | 9M23 | 9M24 | Var. |
|--|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|------------------|--------------|
| Receita Bruta | 45.655 | 48.885 | 7,1% | 135.612 | 144.544 | 6,6% |
| De Aluguéis | 17.186 | 17.125 | -0,4% | 52.587 | 50.663 | -3,7% |
| De Serviços | 28.469 | 31.760 | 11,6% | 83.025 | 93.881 | 13,1% |
| Deduções da Receita | (6.637) | (5.875) | -11,5% | (19.406) | (17.943) | -7,5% |
| Pis / Cofins | (3.157) | (3.080) | -2,4% | (9.067) | (9.554) | 5,4% |
| ISS | (1.164) | (1.303) | 11,9% | (3.343) | (3.781) | 13,1% |
| Descontos | (2.316) | (1.492) | -35,6% | (6.996) | (4.608) | -34,1% |
| Receita Líquida | 39.018 | 43.010 | 10,2% | 116.206 | 126.601 | 8,9% |
| Custos dos Aluguéis e Serviços | (12.117) | (14.402) | 18,9% | (35.895) | (40.990) | 14,2% |
| Pessoal | (1.344) | (1.358) | 1,0% | (3.575) | (4.089) | 14,4% |
| Depreciação | (94) | (187) | 98,9% | (478) | (554) | 15,9% |
| Ocupação | (6.909) | (8.352) | 20,9% | (20.249) | (24.038) | 18,7% |
| Serviços de Terceiros | (3.770) | (4.505) | 19,5% | (11.593) | (12.309) | 6,2% |
| Resultado Bruto | 26.901 | 28.608 | 6,3% | 80.311 | 85.611 | 6,6% |
| Despesas Operacionais | (15.347) | (5.244) | -65,8% | (45.719) | (47.000) | 2,8% |
| Gerais e Administrativas | (13.003) | (13.764) | 5,9% | (45.909) | (43.983) | -4,2% |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais | (2.344) | 8.520 | - | 190 | (3.017) | - |
| Lucro Antes do Resultado Financeiro | 11.554 | 23.364 | 102,2% | 34.592 | 38.611 | 11,6% |
| Resultado Financeiro | (94.223) | (23.611) | -74,9% | (55.252) | (379.259) | 586,4% |
| Resultado Antes do IR e da CS | (82.669) | (247) | - | (20.660) | (340.648) | - |
| IR/CS | (1.122) | 2.875 | - | (8.098) | (1.863) | -77,0% |
| Resultado Líquido | (83.791) | 2.628 | - | (28.758) | (342.511) | - |

| BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| ATIVO R\$ mil | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| CIRCULANTE | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 91.886 | 92.525 |
| Contas a receber | 27.973 | 34.523 |
| Tributos a recuperar | 12.550 | 10.780 |
| Propriedades para investimento | 0 | 132.194 |
| Contas a receber na venda de imóveis | 83.702 | 52.952 |
| Outras contas a receber | 30.629 | 30.769 |
| Total do ativo circulante | 246.740 | 353.743 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Aplicações financeiras | 519 | 484 |
| Contas a receber | 73 | 319 |
| Empréstimos a receber com terceiros | 5.242 | 4.324 |
| Partes relacionadas | 15.572 | 58.122 |
| Depósitos e cauções | 10.794 | 10.418 |
| Outras contas a receber | 18.693 | 20.481 |
| Propriedades para investimento | 1.029.378 | 1.026.678 |
| Imobilizado | 28.817 | 27.783 |
| Intangível | 30.251 | 24.785 |
| Total do ativo não circulante | 1.139.339 | 1.173.394 |
| TOTAL DO ATIVO | 1.386.079 | 1.527.137 |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | |
| CIRCULANTE | | |
| Fornecedores | 6.816 | 16.973 |
| Empréstimos e financiamentos | 19.191 | 19.404 |
| Salários e encargos sociais | 3.619 | 2.356 |
| Impostos, taxas e contribuições | 82.553 | 90.221 |
| Impostos parcelados | 34.330 | 24.126 |
| Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) | 39.210 | 35.872 |
| Partes relacionadas | 319 | 39.923 |
| Receitas de cessões a apropriar | 3.477 | 3.833 |
| Outras contas a pagar | 4.012 | 4.809 |
| Total do circulante | 193.527 | 237.517 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Empréstimos e financiamentos | 2.081.081 | 1.798.652 |
| Receitas de cessões a apropriar | 2.855 | 5.511 |
| Impostos parcelados | 44.343 | 46.738 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 16.514 | 21.943 |
| Provisão para riscos cíveis e trabalhistas | 4.613 | 4.305 |
| Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) | 103.038 | 129.891 |
| Contas a pagar na compra de terrenos | 557 | 557 |
| Outras contas a pagar | 710 | 671 |
| Total do não circulante | 2.253.711 | 2.008.268 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | -1.061.159 | -718.648 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.386.079 | 1.527.137 |

| FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| R\$ mil | 30/09/2024 | 30/09/2023 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Lucro (Prejuízo) do Período | -342.511 | -28.758 |
| Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais | | |
| Depreciações e amortizações | 1.669 | 1.586 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | -127 | -3.676 |
| Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas | 308 | -81 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | -5.429 | 0 |
| Imposto de renda e contribuição social | 2.363 | 8.098 |
| Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos | 130.277 | 116.153 |
| Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos | 6.483 | 5.822 |
| Variação cambial | 220.517 | -71.144 |
| (Aumento)/ redução dos ativos operacionais | | |
| Contas a receber | 6.923 | 5.835 |
| Tributos a recuperar | -1.770 | -319 |
| Outras contas a receber | -28.822 | -47.497 |
| Depósitos e cauções | -376 | -352 |
| Aumento/ (redução) dos passivos operacionais | | |
| Fornecedores | -10.157 | 8.606 |
| Impostos, taxas e contribuições | -10.031 | -4.334 |
| Salários e encargos sociais | 1.263 | 704 |
| Receitas de cessões a apropriar | -3.012 | -3.851 |
| Contas a pagar na compra de imóveis | 0 | -1.590 |
| Outras contas a pagar | -759 | 7.784 |
| Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais | -33.191 | -7.014 |
| Pagamento de juros | -60.526 | -55.028 |
| Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais | -93.717 | -62.042 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | |
| Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível | 44.067 | 82 |
| Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda | 132.194 | 0 |
| Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada | -35 | -39 |
| Partes Relacionadas | 41.632 | 20.211 |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível | -54.935 | -76.212 |
| Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento | 162.923 | -55.958 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | |
| Captação de empréstimos e CCI | 0 | 110.177 |
| Custo de captação de empréstimos e CCI | 0 | -5.460 |
| Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI | -35.993 | -23.983 |
| Novos parcelamentos de tributos | 21.580 | 6.082 |
| Pagamento do principal de parcelamento de impostos | -18.562 | -3.899 |
| Partes relacionadas | -39.604 | -215 |
| Amortização de custo de captação | 2.734 | 2.557 |
| Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento | -69.845 | 85.259 |
| Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa | | |
| | -639 | -32.741 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do exercício | 92.525 | 127.042 |
| No final do exercício | 91.886 | 94.301 |

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 48 | 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. |