

3T23

São Paulo, 14 de novembro de 2023 – 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 3T23. 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 2023 - 3T23 - atingiu R\$ 45,7 milhões, com acréscimo de 7,2% em comparação à receita de R\$ 42,6 milhões no terceiro trimestre de 2022 - 3T22. No 9M23, a Receita Bruta aumentou 1,3% em relação ao 9M22, alcançando R\$ 135,6 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T23 registrou R\$ 27,0 milhões, com margem de 69,2% e acréscimo de 8,4% em relação aos R\$ 24,9 milhões alcançados no 3T22. No 9M23 o NOI Consolidado foi de R\$ 80,8 milhões, com margem de 69,5% e decréscimo de 1,5% em comparação com o 9M22.
- O Lucro Bruto no 3T23 foi de R\$ 26,9 milhões, com margem de 68,9% e acréscimo de 9,8% em comparação aos R\$ 24,5 milhões no 3T22. No 9M23, o Lucro Bruto totalizou R\$ 80,3 milhões, com margem de 69,1% e decréscimo de 0,6% em relação ao 9M22.
- O EBITDA Ajustado no 3T23 atingiu R\$ 15,6 milhões, com margem de 39,9% e acréscimo de 6,4% em relação aos R\$ 14,6 milhões no 3T22. No 9M23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 47,5 milhões, margem de 40,9% e decréscimo de 5,5% em comparação com o 9M22.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receita Bruta Total	42.606	45.655	7,2%	133.854	135.612	1,3%
Aluguel (Shoppings)	17.341	17.186	-0,9%	54.715	52.587	-3,9%
Serviços	25.265	28.469	12,7%	79.139	83.025	4,9%
NOI Consolidado	24.906	26.995	8,4%	82.054	80.789	-1,5%
EBITDA Ajustado	14.615	15.555	6,4%	50.250	47.472	-5,5%
Resultado Líquido Ajustado	(84.222)	(79.033)	-6,2%	(89.778)	(13.487)	-85,0%
FFO Ajustado	(83.495)	(78.583)	-5,9%	(87.277)	(12.003)	-86,2%
Margem NOI	69,3%	69,2%	-0,1 p.p.	72,6%	69,5%	-3,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	40,7%	39,9%	-0,8 p.p.	44,5%	40,9%	-3,6 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-234,5%	-202,6%	31,9 p.p.	-79,4%	-11,6%	67,8 p.p.
Margem FFO Ajustado	-232,5%	-201,4%	31,1 p.p.	-77,2%	-10,3%	66,9 p.p.
Receita Bruta por m ²	496,28	531,79	7,2%	1.511,85	1.579,62	4,5%
NOI por m ²	290,11	314,44	8,4%	926,78	941,04	1,5%
EBITDA Ajustado por m ²	170,24	181,19	6,4%	567,56	552,96	-2,6%
Resultado Líquido ajustado m ²	(981,03)	(920,58)	-6,2%	(1.014,02)	(157,10)	-84,5%
FFO ajustado por m ²	(972,56)	(915,34)	-5,9%	(985,78)	(139,81)	-85,8%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	85.851	85.851	-	88.536	85.851	-3,0%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	85.851	85.851	-	85.851	85.851	-

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 2023 (3T23), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 3T23 apresentou um acréscimo de 7,2% para R\$ 45,7 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 0,9% e no aumento das Receitas de Serviços em 12,7% quando comparadas ao 3T22. No acumulado dos nove primeiros meses de 2023 (9M23), a Receita Bruta atingiu R\$ 135,6 milhões, um aumento de 1,3% quando comparada ao mesmo período de 2022.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 1,6%, no 3T23 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 uma queda no trimestre, atingindo 93,1% no 3T23 contra 93,7% quando comparada com o 3T22.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 6,1% em relação ao 3T22, atingindo R\$ 12,1 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de pessoal, ocupação e serviços de terceiros. No 9M23, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2022, alcançando R\$ 35,9 milhões, o que representou um aumento de 11,5% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 27,0 milhões no 3T23, aumento de 8,4% em relação ao 3T22, com margem de 69,2%. No 9M23, o NOI alcançou R\$ 80,8 milhões com margem NOI de 69,5%, uma redução de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento, de 15,1% no 3T23, comparando com o mesmo período do ano anterior, e um aumento de 21,2% no 9M23 quando comparado ao mesmo período de 2022.

O EBITDA Ajustado no 9M23 atingiu R\$ 47,5 milhões, redução de 5,5% em relação ao 9M22, com margem EBITDA Ajustado de 40,9%. No 3T23, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 15,6 milhões, um acréscimo de 6,4% em relação ao 3T22, com margem EBITDA Ajustado de 39,9%.

No 3T23, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 95,5 milhões no 3T22 para negativos R\$ 94,2 milhões no 3T23.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

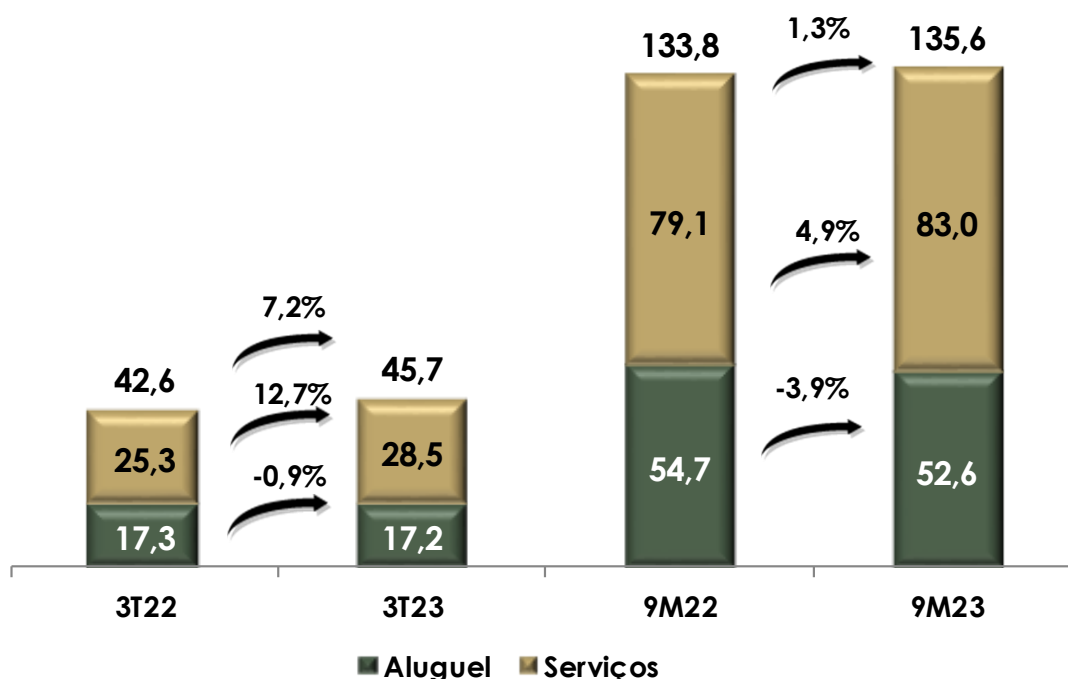
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 45,7 milhões, representando um acréscimo de 7,2% em relação ao 3T22. No 9M23, esta receita atingiu R\$ 135,6 milhões, acréscimo de 1,3% em comparação com o 9M22.

A receita bruta de aluguéis no 3T23 totalizou R\$ 17,2 milhões, representando 37,6% da receita bruta total e um decréscimo de 0,9% em relação ao 3T22. No 9M23 esta receita foi de R\$ 52,6 milhões, decréscimo de 3,9% em comparação com o 9M22. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da alienação de 49,0% de participação no Outlet Premium Grande São Paulo.

A receita bruta de serviços no 3T23 totalizou R\$ 28,5 milhões, representando um acréscimo de 12,7% em relação ao 3T22, e R\$ 83,0 milhões no 9M23, 4,9% de acréscimo em comparação com o 9M22. 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\$ 17,2 milhões no 3T23, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Aluguel Mínimo	14,0	13,4	-4,5%	43,2	41,6	-3,9%
Aluguel Percentual de Vendas	1,2	1,6	25,1%	3,5	4,1	18,6%
Luvas	0,3	0,2	-35,6%	1,2	0,7	-45,6%
Merchandising	1,6	2,0	28,8%	4,9	5,4	10,3%
Linearização da Receita	0,2	-	-81,4%	1,9	0,8	-55,9%
Total	17,3	17,2	-0,9%	54,7	52,6	-3,9%

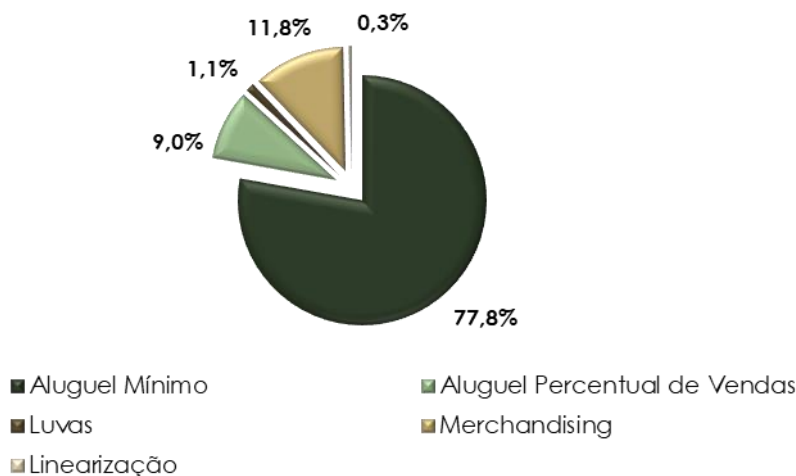
As receitas de aluguel mínimo no 3T23 atingiram R\$ 13,4 milhões, decréscimo de 4,5% em relação ao 3T22. Comparando 9M23 com o 9M22, observamos decréscimo de R\$ 1,6 milhão, ou 3,9%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 0,4 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 9M23 em relação a 9M22, o acréscimo foi de 18,6%.

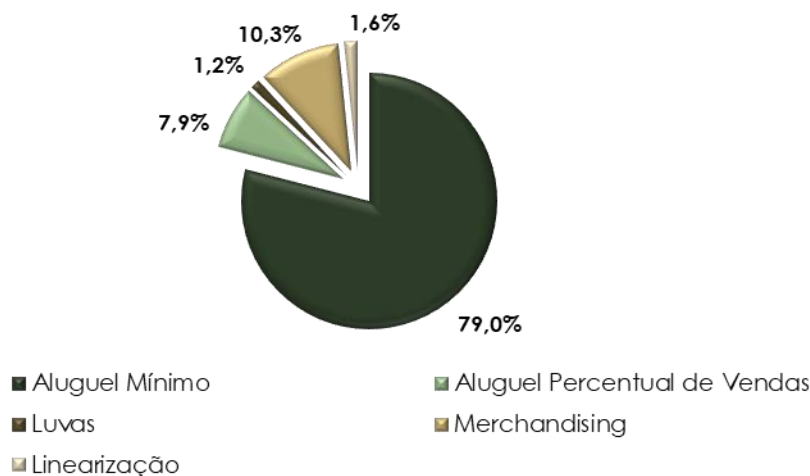
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T23 totalizaram R\$ 2,0 milhões, acréscimo de 28,8% em comparação com o 3T22, e R\$ 5,4 milhões no 9M23, acréscimo de 10,3% em comparação com o 9M22.

As receitas de aluguel mínimo representaram 77,8% da receita total de aluguéis no 3T23, enquanto no 3T22 representavam 80,8%. No 9M23 corresponderam a 79,0%, mesmo patamar do 9M22.

Receita de Aluguéis - 3T23



Receita de Aluguéis - 9M23



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T23 as receitas de serviços totalizaram R\$ 28,5 milhões, representando um acréscimo de 12,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M23 estas receitas foram de R\$ 83,0 milhões, acréscimo de 4,9% em comparação com o 9M22.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Estacionamento	13,8	15,7	13,9%	37,0	44,5	20,1%
Energia	4,9	5,0	2,2%	22,3	15,3	-31,7%
Água	2,0	2,4	19,3%	5,8	6,7	15,5%
Administração	4,6	5,4	16,2%	14,0	16,5	18,3%
Total	25,3	28,5	12,7%	79,1	83,0	4,9%

As receitas de estacionamento no 3T23 foram de R\$ 15,7 milhões, um acréscimo de R\$ 1,9 milhão em relação ao 3T22. No 9M23, a receita foi R\$ 44,5 milhões, acréscimo de 20,1% comparado com o 9M22. Este resultado foi decorrente da retomada no fluxo de veículos em nossos shoppings.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,0 milhões no 3T23, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação a 3T22. No 9M23 tivemos R\$ 15,3 milhões, decréscimo de 31,7% em comparação com o 9M22. 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\$ 2,4 milhões no 3T23, R\$ 0,4 milhão maior que no 3T22. No 9M23 esta receita foi de R\$ 6,7 milhões, acréscimo de 15,5% em comparação com o 9M22.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,6 milhões no 3T23, correspondendo a 14,5% da mesma, enquanto que no 3T22 representaram 15,7%. No 9M23, tivemos R\$ 19,4 milhões, 14,3% da receita bruta, enquanto que no 9M22 o percentual foi de 15,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,3 milhões no 3T23, representando um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em relação ao 3T22. No 9M23 o montante foi de R\$ 12,4 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão comparado com o 9M22.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,3 milhões, um decréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 3T22. No 9M23 registramos R\$ 7,0 milhões, um decréscimo de R\$ 2,7 milhões em comparação com o 9M22.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 39,0 milhões no 3T23, um acréscimo de 8,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M23, tivemos R\$ 116,2 milhões, 2,8% maior que no 9M22.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T23 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 6,1%, ficando em R\$ 12,1 milhões. No 9M23 estes custos foram de R\$ 35,9 milhões, 11,5% de acréscimo na comparação com o 9M22.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Pessoal	0,9	1,3	44,8%	3,0	3,6	20,5%
Depreciação	0,4	0,1	-77,1%	1,2	0,5	-61,1%
Ocupação	6,6	6,9	4,3%	17,9	20,2	13,1%
Serviços de Terceiros	3,5	3,8	9,0%	10,1	11,6	14,9%
Total	11,4	12,1	6,1%	32,2	35,9	11,5%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,3 milhão neste trimestre, R\$ 0,4 milhão maior que no 3T22. No 9M23 o custo de pessoal foi de R\$ 3,6 milhões, acréscimo de R\$ 0,6 milhão em comparação com o 9M22.

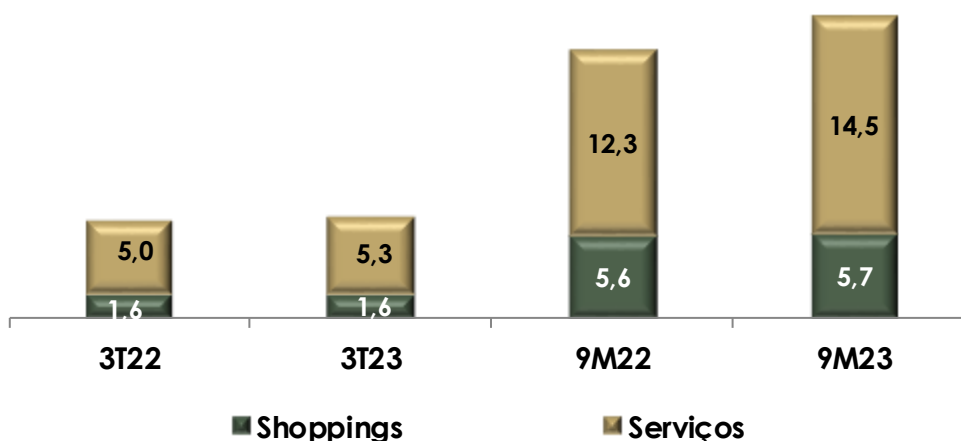
Custo de Depreciação

No 3T23, o custo de depreciação foi de R\$ 0,1 milhão, decréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 3T22, e no 9M23 tivemos R\$ 0,5 milhão, decréscimo de R\$ 0,7 milhão em comparação com o 9M22.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,9 milhões, acréscimo de 4,3% em comparação com o 3T22. No 9M23 este montante foi de R\$ 20,2 milhões, um acréscimo de R\$ 2,3 milhões ou 13,1%, comparado com o 9M22.

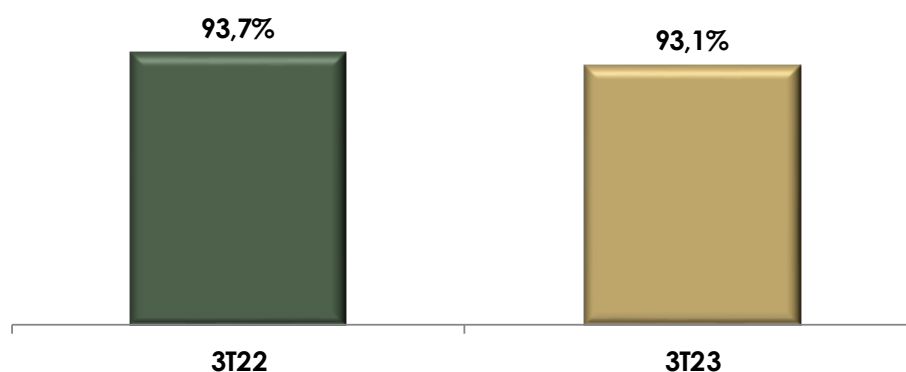
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,6 milhão no 3T23, mesmo patamar do 3T22. No 9M23, esse custo de ocupação foi de R\$ 5,7 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 9M22.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 5,3 milhões no 3T23, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 3T22. No 9M23, tivemos R\$ 14,5 milhões, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões em relação ao 9M22.

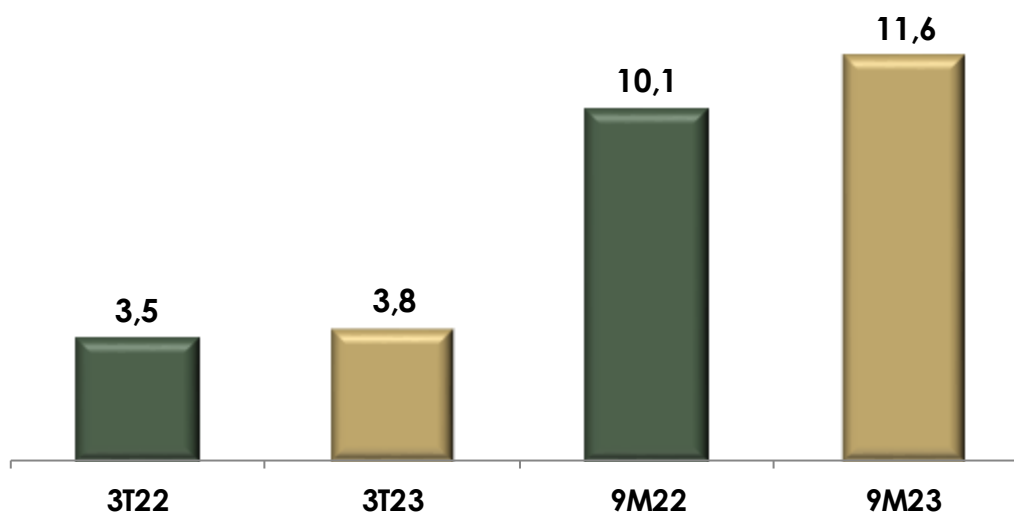
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T23, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,8 milhões, R\$ 0,3 milhão maior que no 3T22. No 9M23 tivemos R\$ 11,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,5 milhão em relação ao 9M22.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

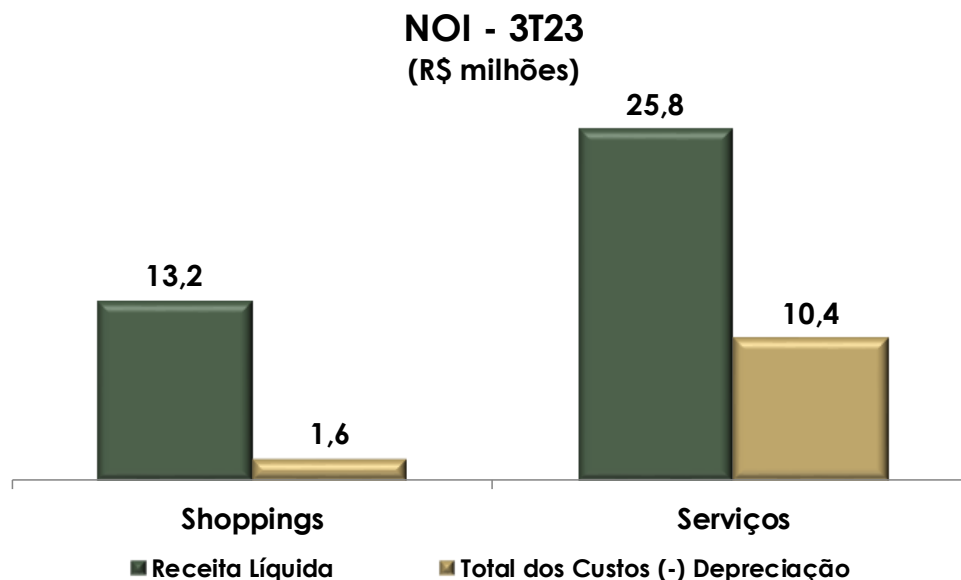


LUCRO BRUTO

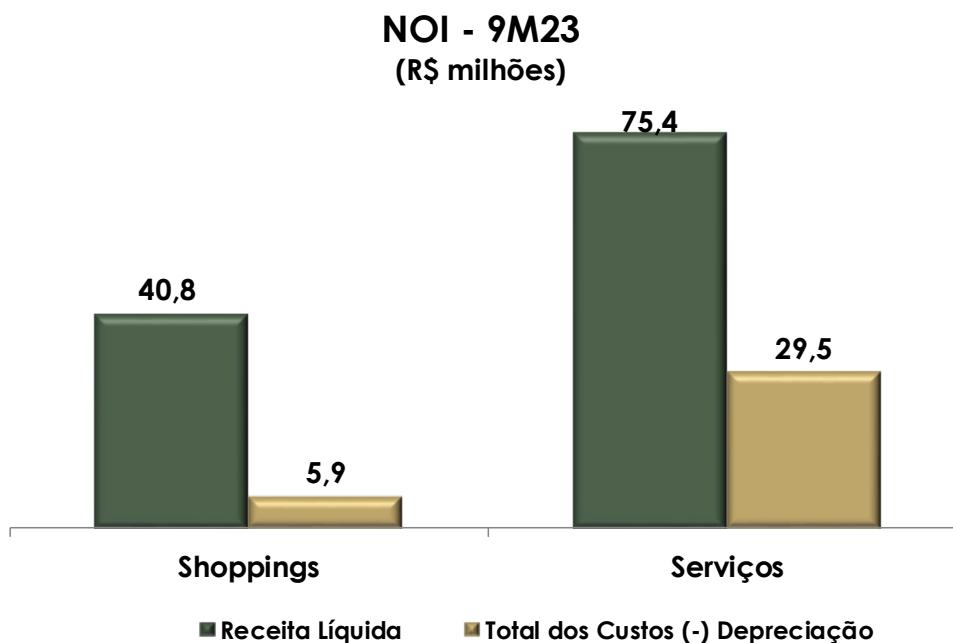
O lucro bruto no 3T23 foi de R\$ 26,9 milhões, margem de 68,9% e acréscimo de 9,8%, comparado aos R\$ 24,5 milhões no 3T22. No 9M23 tivemos

R\$ 80,3 milhões, com margem de 69,1% e decréscimo de 0,6% em comparação com o 9M22.

No 3T23 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 27,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 15,4 milhões.



Já No 9M23 tivemos R\$ 80,8 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 34,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 45,9 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T23 totalizaram R\$ 13,0 milhões, representando um acréscimo de 15,1%, comparado com 3T22. No 9M23 este valor foi de R\$ 45,9 milhões, 21,2% maior que no 9M22.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(0,6)	74,2%	(1,1)	(1,4)	29,3%
PCLD	0,1	-	-	-	-	-
Despesas com Pessoal	(4,1)	(4,3)	5,8%	(12,1)	(13,3)	9,8%
Serviços de Terceiros	(3,5)	(4,4)	24,7%	(9,7)	(11,5)	17,8%
Despesas de Comercialização	(0,6)	(1,0)	48,5%	(2,2)	(2,4)	10,8%
Não Recorrentes	(1,0)	0,6	-166,8%	(5,3)	(7,2)	35,0%
Outras Despesas	(1,8)	(3,3)	81,2%	(7,5)	(10,1)	36,3%
Total	(11,3)	(13,0)	15,1%	(37,9)	(45,9)	21,2%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 1,7 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros, (ii) da comercialização, (iii) da PCLD, (iv) das outras despesas, (v) das despesas com pessoal e (vi) despesas com publicidade e propaganda, parcialmente compensado pelo decréscimo (vii) das não recorrentes.

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 3T23 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 2,3 milhões negativo, enquanto no 3T22 tivemos R\$ 0,3 milhão negativo. No 9M23 este valor foi de R\$ 0,2 milhão e no 9M22 tivemos R\$ 1,8 milhão negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Recuperação de Despesas	-	0,2	-	-	0,2	-
Outras Recuperações	(0,3)	(2,5)	-	(1,8)	-	-
Total	(0,3)	(2,3)	-	(1,8)	0,2	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T23 foi de R\$ 94,2 milhões negativo e no 3T22 o resultado ficou em R\$ 95,5 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M23 registramos R\$ 55,3 milhões negativo, comparado com R\$ 129,5 milhões negativo no 9M22.

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	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receitas	42,2	38,1	-9,8%	489,9	282,0	-42,4%
Juros de aplicações financeiras	5,4	1,6	-70,1%	14,0	6,0	-56,8%
Variação cambial ativa	20,5	28,2	37,8%	373,2	242,8	-34,9%
Variação monetária ativa	-	(3,2)	-	-	-	-
Ganho na operação com derivativos	11,6	3,1	-73,1%	86,6	15,1	-82,6%
Outros	4,7	8,4	77,7%	16,1	18,1	12,6%
Despesas	(137,7)	(132,3)	-3,9%	(619,4)	(337,3)	-45,5%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,7)	(3,7)	-34,6%	(15,8)	(14,0)	-10,9%
Bônus de Dívida Perpétuos	(31,5)	(34,8)	10,3%	(103,0)	(103,2)	0,2%
Perda em operação com derivativos	(12,5)	(1,3)	-89,7%	(138,7)	(41,7)	-70,0%
Variação cambial passiva	(79,1)	(96,6)	22,2%	(316,8)	(169,1)	-46,6%
Variação monetária passiva	-	(0,8)	-	-	(0,8)	-
Multa sobre impostos em atraso	(6,8)	0,2	-102,3%	(25,2)	(8,5)	-66,4%
Outros	(2,1)	4,7	-327,0%	(19,9)	-	-
Total	(95,5)	(94,2)	-1,3%	(129,5)	(55,3)	-57,3%

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 setembro de 2023, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,1023
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(251)

Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(251)

(*) 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 3T23 foi de R\$ 1,1 milhão negativo e no 3T22 foi de R\$ 3,0 milhões negativo. No 9M23 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 8,1 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 2,2 milhões em comparação com o 9M22.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T23 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 79,0 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 84,2 milhões negativo no 3T22. No 9M23 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 13,5 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 89,8 milhões negativo no 9M22.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Resultado Líquido	(85,5)	(83,8)	-2,0%	(98,7)	(28,8)	-70,9%
(+) Não recorrentes	1,0	3,6	265,7%	6,6	11,4	71,8%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,3	1,2	6,4%	2,3	3,9	-5,5%
Resultado Líquido Ajustado	(84,2)	(79,0)	-6,2%	(89,8)	(13,5)	-85,0%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-234,5%	-202,6%	-	-79,4%	-11,6%	67,8 p.p.

EBITDA AJUSTADO

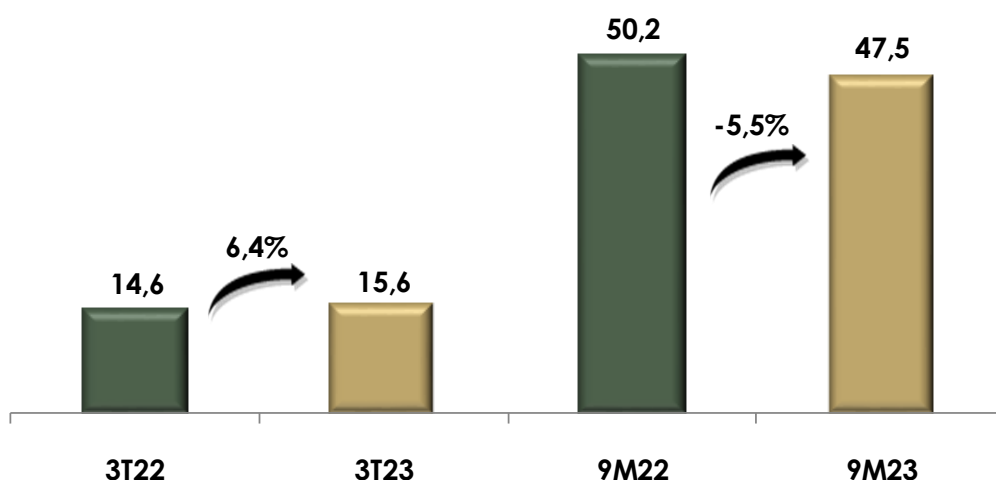
O EBITDA Ajustado no 3T23 foi de R\$ 15,6 milhões, margem de 39,9% e acréscimo de 6,4% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 9M23 este valor foi de R\$ 47,5 milhões, margem de 40,9% e decréscimo de 5,5% em comparação com o 9M22.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Resultado líquido	(85,5)	(83,8)	-2,0%	(98,7)	(28,8)	-70,9%
(+) IRPJ / CSLL	2,9	1,1	-62,2%	10,3	8,1	-21,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	95,5	94,2	-1,3%	129,5	55,3	-57,3%
(+) Depreciação e Amortização	0,7	0,5	-38,1%	2,5	1,5	-40,7%
EBITDA*	13,6	12,0	-12,0%	43,6	36,1	-17,3%
(+) Não Recorrentes	1,0	3,6	265,7%	6,6	11,4	71,8%
EBITDA Ajustado	14,6	15,6	6,4%	50,2	47,5	-5,5%
Margem EBITDA Ajustado	40,7%	39,9%	-0,8 p.p.	44,5%	40,9%	-3,6 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

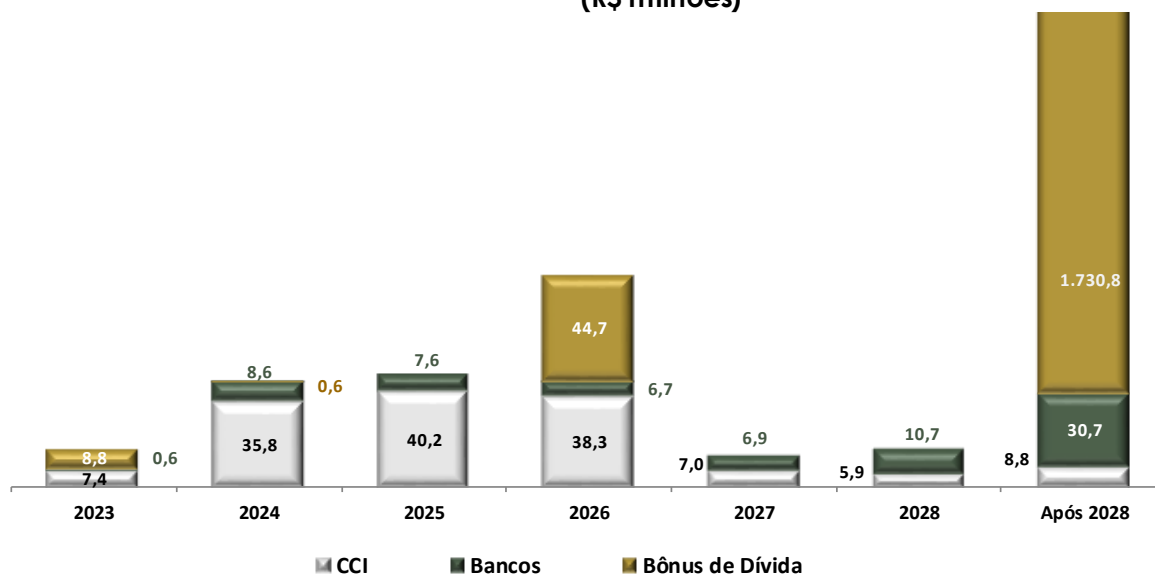


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2023 totalizou R\$ 2.000,1 milhões. Em 30 de junho de 2023 este endividamento era de R\$ 1.891,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2023 de R\$ 94,8 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.905,3 milhões. No 2T23 o endividamento líquido foi de R\$ 1.785,1 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/23	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Após 2028	
BNB	jun-25	-	3,53%	4,0	0,6	2,3	1,1	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	35,3	2,3	9,6	10,6	11,7	1,1	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	69,8	4,9	20,7	23,6	20,6	-	-	-	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	17,3	0,1	2,4	2,6	2,6	2,5	2,5	4,6	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	21,0	0,1	3,1	3,4	3,4	3,4	3,4	4,2	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	67,8	-	6,3	6,5	6,7	6,9	10,7	30,7	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	45,3	-	0,6	-	44,7	-	-	-	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	497,5	8,8	-	-	-	-	-	488,7	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.242,1	-	-	-	-	-	-	1.242,1	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.000,1	16,8	45,0	47,8	89,7	13,9	16,6	1.770,3	

*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 Pépetuos Subordinados são considerados Capital.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receita Bruta	42.606	45.655	7,2%	133.854	135.612	1,3%
De Aluguéis	17.341	17.186	-0,9%	54.715	52.587	-3,9%
De Serviços	25.265	28.469	12,7%	79.139	83.025	4,9%
Deduções da Receita	(6.692)	(6.637)	-0,8%	(20.843)	(19.406)	-6,9%
Pis / Cofins	(2.527)	(3.157)	24,9%	(8.190)	(9.067)	10,7%
ISS	(990)	(1.164)	17,6%	(2.906)	(3.343)	15,0%
Descontos	(3.175)	(2.316)	-27,1%	(9.747)	(6.996)	-28,2%
Receita Líquida	35.914	39.018	8,6%	113.011	116.206	2,8%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.419)	(12.117)	6,1%	(32.185)	(35.895)	11,5%
Pessoal	(928)	(1.344)	44,8%	(2.968)	(3.575)	20,5%
Depreciação	(411)	(94)	-77,1%	(1.228)	(478)	-61,1%
Ocupação	(6.621)	(6.909)	4,3%	(17.897)	(20.249)	13,1%
Serviços de Terceiros	(3.459)	(3.770)	9,0%	(10.092)	(11.593)	14,9%
Resultado Bruto	24.495	26.901	9,8%	80.826	80.311	-0,6%
Despesas Operacionais	(11.578)	(15.347)	32,6%	(39.711)	(45.719)	15,1%
Gerais e Administrativas	(11.301)	(13.003)	15,1%	(37.867)	(45.909)	21,2%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(277)	(2.344)	-	(1.844)	190	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	12.917	11.554	-10,6%	41.115	34.592	-15,9%
Resultado Financeiro	(95.474)	(94.223)	-1,3%	(129.494)	(55.252)	-57,3%
Resultado Antes do IR e da CS	(82.557)	(82.669)	0,1%	(88.379)	(20.660)	-76,6%
IR/CS	(2.966)	(1.122)	-62,2%	(10.289)	(8.098)	-21,3%
Resultado Líquido	(85.523)	(83.791)	-2,0%	(98.668)	(28.758)	-70,9%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/09/2023	31/12/2022
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	94.301	127.042
Contas a receber	31.687	33.715
Tributos a recuperar	14.654	14.335
Contas a receber na venda de imóveis	52.385	50.613
Outras contas a receber	64.283	29.410
Total do ativo circulante	257.310	255.115
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	476	437
Contas a receber	564	695
Empréstimos a receber com terceiros	4.461	4.957
Partes relacionadas	56.924	76.639
Depósitos e cauções	9.916	9.564
Outras contas a receber	43.902	33.050
Propriedades para investimento	1.139.720	1.069.226
Imobilizado	26.992	26.696
Intangível	24.172	20.418
Total do ativo não circulante	1.307.127	1.241.682
TOTAL DO ATIVO	1.564.437	1.496.797

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	16.358	7.752
Empréstimos e financiamentos	16.453	13.449
Salários e encargos sociais	3.009	2.305
Impostos, taxas e contribuições	151.980	148.216
Impostos parcelados	40.389	32.850
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	33.920	27.131
Partes relacionadas	40.937	41.152
Receitas de cessões a apropriar	4.174	5.095
Contas a pagar na compra de terrenos	-	126
Outras contas a pagar	10.822	3.367
Total do circulante	318.042	281.443
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.840.203	1.789.043
Receitas de cessões a apropriar	6.535	9.465
Impostos parcelados	107.491	107.929
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.750	18.750
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	3.822	3.903
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	109.492	96.269
Contas a pagar na compra de terrenos	294	1.464
Outras contas a pagar	379	344
Total do não circulante	2.086.966	2.027.167
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-840.571	-811.813
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.564.437	1.496.797

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2023	30/09/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	(28.758)	(98.668)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.586	2.501
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.676)	(2.125)
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(81)	343
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(4.693)
Imposto de renda e contribuição social	8.098	12.016
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	116.153	118.491
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	5.822	8.540
Variação cambial	(71.144)	(57.690)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.835	9.159
Tributos a recuperar	(319)	(1.519)
Outras contas a receber	(47.497)	6.551
Depósitos e cauções	(352)	(542)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	8.606	(4.693)
Impostos, taxas e contribuições	(4.334)	(42.504)
Salários e encargos sociais	704	1.029
Receitas de cessões a apropriar	(3.851)	(4.928)
Contas a pagar na compra de imóveis	(1.590)	(4.070)
Outras contas a pagar	7.784	209
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	(7.014)	(62.593)
Pagamento de juros	(55.028)	(54.623)
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	(62.042)	(117.216)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	82	152.931
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(39)	1.421
Partes Relacionadas	20.211	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(76.212)	(74.754)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	(55.958)	79.598
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	110.177	-
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(5.460)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(23.983)	(118.442)
Novos parcelamentos de tributos	6.082	60.099
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(3.899)	(9.116)
Empréstimos com terceiros	-	830
Partes relacionadas	(215)	(4.739)
Amortização de custo de captação	2.557	-
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	85.259	(71.368)
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(32.741)	(108.986)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	127.042	269.294
No final do exercício	94.301	160.308

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.