



4T24

São Paulo, 26 de março 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 4T24. 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 2024 - 4T24 - atingiu R\$ 59,8 milhões, com acréscimo de 14,7% em comparação à receita de R\$ 52,1 milhões no quarto trimestre de 2023 - 4T23. Em 2024, a Receita Bruta aumentou 8,8% em relação a 2023, alcançando R\$ 204,3 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T24 registrou R\$ 36,2 milhões, com margem de 67,2% e acréscimo de 18,3% em relação aos R\$ 30,6 milhões alcançados no 4T23. Em 2024, o NOI Consolidado foi de R\$ 122,4 milhões, com margem de 67,8% e acréscimo de 9,9% em comparação com 2023.
- O Lucro Bruto no 4T24 foi de R\$ 36,0 milhões, com margem de 66,9% e acréscimo de 18,6% em comparação aos R\$ 30,4 milhões no 4T23. Em 2024, o Lucro Bruto totalizou R\$ 121,7 milhões, com margem de 67,4% e acréscimo de 9,9% em relação a 2023.
- O EBITDA Ajustado no 4T24 atingiu R\$ 22,9 milhões, com margem de 42,5% e acréscimo de 33,8% em relação aos R\$ 17,1 milhões no 4T23. Em 2024, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 70,7 milhões, margem de 39,2% e acréscimo de 9,5% em comparação com 2023.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Receita Bruta Total	52.105	59.779	14,7%	187.717	204.323	8,8%
Aluguel (Shoppings)	19.496	19.385	-0,6%	72.083	70.048	-2,8%
Serviços	32.609	40.394	23,9%	115.634	134.275	16,1%
NOI Consolidado	30.632	36.241	18,3%	111.421	122.406	9,9%
EBITDA Ajustado	17.112	22.900	33,8%	64.584	70.750	9,5%
Resultado Líquido Ajustado	120.857	(257.461)	-	107.370	(589.828)	-
FFO Ajustado	121.460	(256.844)	-	109.458	(587.542)	-
Margem NOI	68,8%	67,2%	-1,6 p.p.	69,3%	67,8%	-1,5 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,5%	4,0 p.p.	40,2%	39,2%	-1,0 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	271,6%	-477,7%	-	66,8%	-326,8%	-
Margem FFO Ajustado	272,9%	-476,6%	-	68,1%	-325,5%	-
Receita Bruta por m ²	598,65	726,55	21,4%	2.179,01	2.414,51	10,8%
NOI por m ²	351,94	440,47	25,2%	1.293,37	1.446,48	11,8%
EBITDA Ajustado por m ²	196,61	278,32	41,6%	749,69	836,06	11,5%
Resultado Líquido ajustado m ²	1.388,57	(3.129,16)	-	1.246,34	(6.970,06)	-
FFO ajustado por m ²	1.395,50	(3.121,66)	-	1.270,58	(6.943,04)	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	87.037	82.278	-5,5%	86.148	84.623	-1,8%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	89.409	82.278	-8,0%	89.409	82.278	-8,0%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

Índice de
Ações com Governança
Corporativa Diferenciada **IGC**

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2024 (4T24) e o ano de 2024, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Em primeiro lugar, destacamos a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T24 em comparação ao 4T23, 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 4T24 apresentou um acréscimo de 14,7% para R\$ 59,8 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 0,6% e aumento nas Receitas de Serviços de 23,9% quando comparadas ao 4T23. No ano de 2024, a Receita Bruta atingiu R\$ 204,3 milhões, um aumento de 8,8% quando comparado ao ano de 2023.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um acréscimo de 1,2%, no 4T24 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,1% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um acréscimo no trimestre, atingindo 95,4% no 4T24 contra 93,7% quando comparada com o 4T23.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 26,4% em relação ao 4T23, atingindo R\$ 17,8 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de ocupação. No ano, eles tiveram um acréscimo de 17,6% em relação a 2023, alcançando R\$ 58,8 milhões.

O NOI atingiu R\$ 122,4 milhões em 2024, incremento de 9,9% em relação ao ano anterior, com margem de 67,8%. No 4T24, o NOI alcançou R\$ 36,2 milhões com margem NOI de 67,2%, um aumento de 18,3% em relação ao 4T23.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento, de 2,5% em 2024, comparando com o ano anterior, e um aumento de 17,9% no 4T24 quando comparado ao 4T23.

O EBITDA Ajustado em 2024 atingiu R\$ 70,7 milhões, aumento de 9,5% em relação ao ano de 2023, com margem EBITDA Ajustado de 39,2%. No 4T24, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 22,9 milhões, um aumento de 33,8% em relação ao 4T23, com margem EBITDA Ajustado de 42,5%.

Em 2024, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 46,7 milhões em 2023 para negativos R\$ 706,1 milhões em 2024.

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

Marcio Snioka,

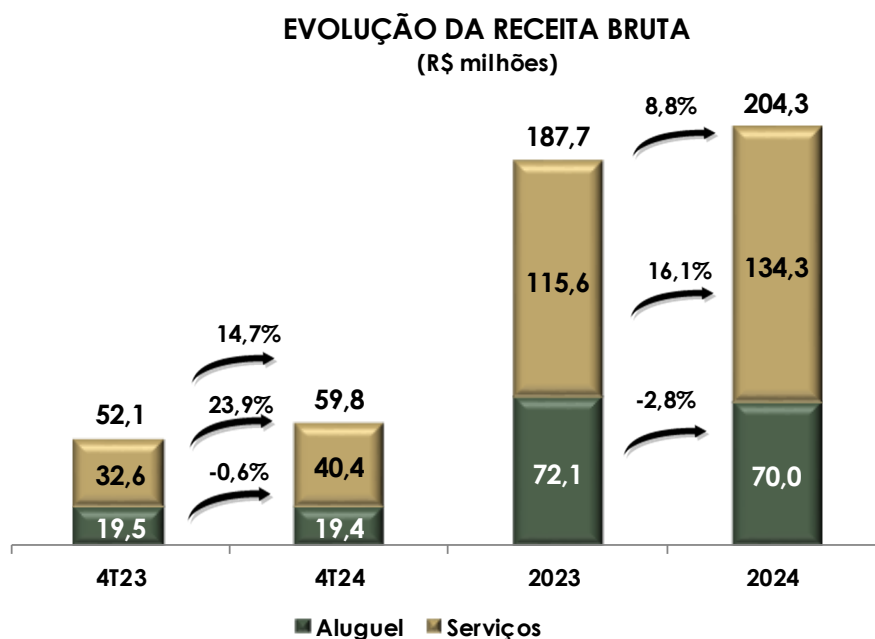
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 59,8 milhões, representando um acréscimo de 14,7% em relação ao 4T23. Em 2024, esta receita atingiu R\$ 204,3 milhões, acréscimo de 8,8% em comparação com 2023.

A receita bruta de aluguéis no 4T24 totalizou R\$ 19,4 milhões, representando 32,4% da receita bruta total e um decréscimo de 0,6% em relação ao 4T23. Em 2024, esta receita foi de R\$ 70,0 milhões, decréscimo de 2,8% em comparação com 2023, 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 4T24 totalizou R\$ 40,4 milhões, representando um acréscimo de 23,9% em relação ao 4T23, e R\$ 134,3 milhões em 2024, 16,1% de acréscimo em comparação com 2023. 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.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 19,4 milhões no 4T24, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Aluguel Mínimo	13,7	11,7	-14,6%	56,2	49,0	-12,6%
Aluguel Percentual de Vendas	2,9	4,6	61,0%	7,0	11,6	65,1%
Luvas	0,2	0,2	-3,5%	0,8	0,7	-18,6%
Merchandising	2,7	2,9	5,4%	8,1	8,7	7,7%
Total	19,5	19,4	-0,6%	72,1	70,0	-2,8%

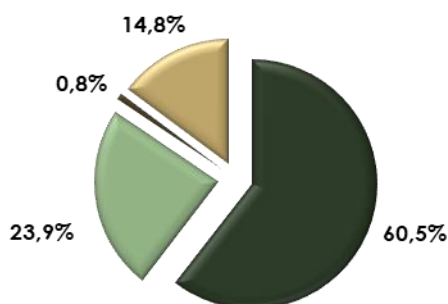
As receitas de aluguel mínimo no 4T24 atingiram R\$ 11,7 milhões, diminuíram em R\$ 2,0 milhões, ou 14,6% em relação ao 4T23. Comparando 2024 com 2023, observamos decréscimo de R\$ 7,2 milhões, ou 12,6%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 1,7 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 2024 em relação 2023, o acréscimo foi de 65,1%.

Os aluguéis temporários (*Merchandising*) no 4T24 totalizaram R\$ 2,9 milhões, acréscimo de 5,4% em comparação com o 4T23, e R\$ 8,7 milhões em 2024, acréscimo de 7,7% em comparação com 2023.

As receitas de aluguel mínimo representaram 60,5% da receita total de aluguéis no 4T24, enquanto no 4T23 representavam 70,5%. Em 2024 corresponderam a 70,1%, comparado com 77,9% em 2023.

Receita de Aluguéis - 4T24



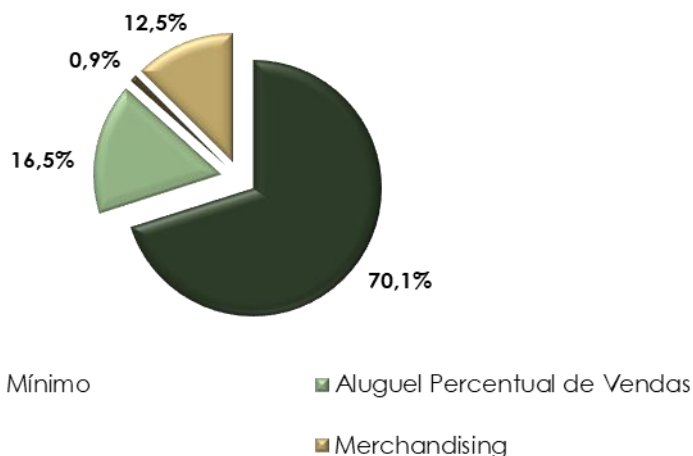
■ Aluguel Mínimo

■ Aluguel Percentual de Vendas

■ Luvas

■ Merchandising

Receita de Aluguéis - 2024



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T24 as receitas de serviços totalizaram R\$ 40,4 milhões, representando um acréscimo de 23,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2024 estas receitas foram de R\$ 134,3 milhões, acréscimo de 16,1% em comparação com 2023.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Estacionamento	19,0	22,9	20,5%	63,4	73,5	15,9%
Energia	6,3	8,2	30,8%	21,6	26,5	22,7%
Água	2,3	2,8	23,3%	9,0	10,4	16,3%
Administração	5,0	6,5	29,5%	21,6	23,9	10,8%
Total	32,6	40,4	23,9%	115,6	134,3	16,1%

As receitas de estacionamento no 4T24 foram de R\$ 22,9 milhões, um acréscimo de R\$ 3,9 milhões em relação ao 4T23. Em 2024, a receita foi R\$ 73,5 milhões, acréscimo de 15,9% comparado com 2023. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 8,2 milhões no 4T24, acréscimo de R\$ 1,9 milhão. Em 2024 tivemos R\$ 26,5 milhões, acréscimo de 22,7% em comparação com 2023. 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\$ 2,8 milhões no 4T24, R\$ 0,5 milhão maior que no 4T23. Em 2024 esta receita foi de R\$ 10,4 milhões, acréscimo de 16,3% em comparação com 2023.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,9 milhões no 4T24, correspondendo a 9,8% da mesma, enquanto que no 4T23 representaram 14,6%. Em 2024, tivemos R\$ 23,8 milhões, 11,7% da receita bruta, enquanto que em 2023 o percentual foi de 14,4%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,8 milhões no 4T24, representando um decréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 4T23. Em 2024 o montante foi de R\$ 18,1 milhões, um acréscimo de R\$ 0,6 milhão comparado com 2023.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,1 milhão, um decréscimo de R\$ 1,4 milhão comparado com o 4T23. Em 2024 registramos R\$ 5,7 milhões, um decréscimo de R\$ 3,8 milhão em comparação com 2023.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 53,9 milhões no 4T24, um acréscimo de 21,1% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2024, tivemos R\$ 180,5 milhões, 12,3% maior que 2023.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T24 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 26,4%, ficando em R\$ 17,8 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 58,8 milhões, 17,6% de acréscimo na comparação de 2024 com 2023.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Pessoal	1,4	1,2	-15,6%	5,0	5,3	5,8%
Depreciação	0,3	0,2	-20,7%	0,7	0,7	3,5%
Ocupação	8,3	11,9	43,4%	28,6	36,0	25,9%
Serviços de Terceiros	4,1	4,5	9,6%	15,7	16,8	7,1%
Total	14,1	17,8	26,4%	50,0	58,8	17,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão menor que no 4T23. Em 2024 o custo de pessoal foi de R\$ 5,3 milhões, acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com 2023.

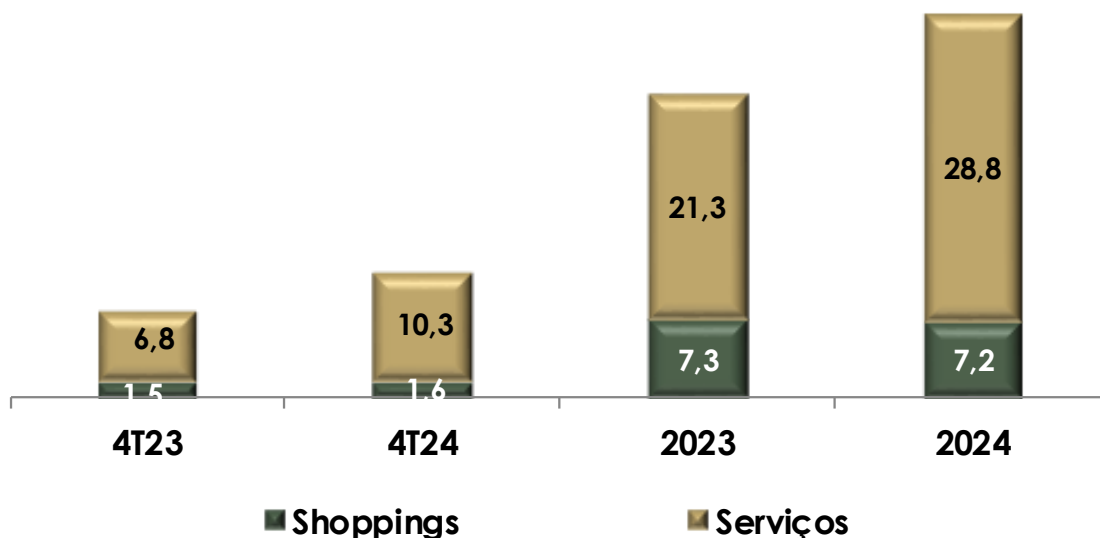
Custo de Depreciação

No 4T24, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 4T23, e em 2024 tivemos R\$ 0,7 milhão, mesmo patamar de 2023.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 11,9 milhões, acréscimo de 43,4% em comparação com o 4T23. Em 2024 este montante foi de R\$ 36,0 milhões, um acréscimo de R\$ 7,4 milhões ou 25,9%, comparado com 2023.

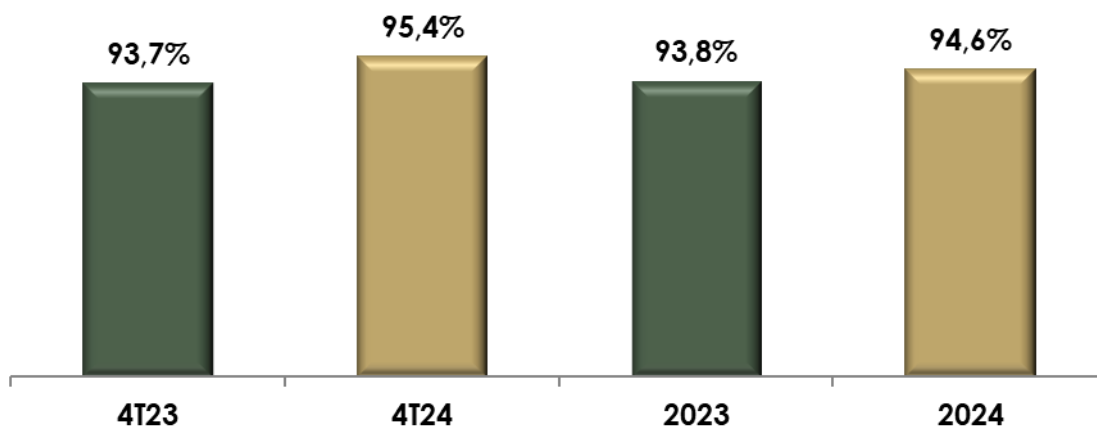
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,6 milhão no 4T24, R\$ 0,1 milhão maior que no 4T23. Em 2024, esse custo de ocupação foi de R\$ 7,2 milhões, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com 2023.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 10,3 milhões no 4T24, um acréscimo de R\$ 3,5 milhões comparado com o 4T23. Em 2024, tivemos R\$ 28,8 milhões, um acréscimo de R\$ 7,5 milhões em relação a 2023.

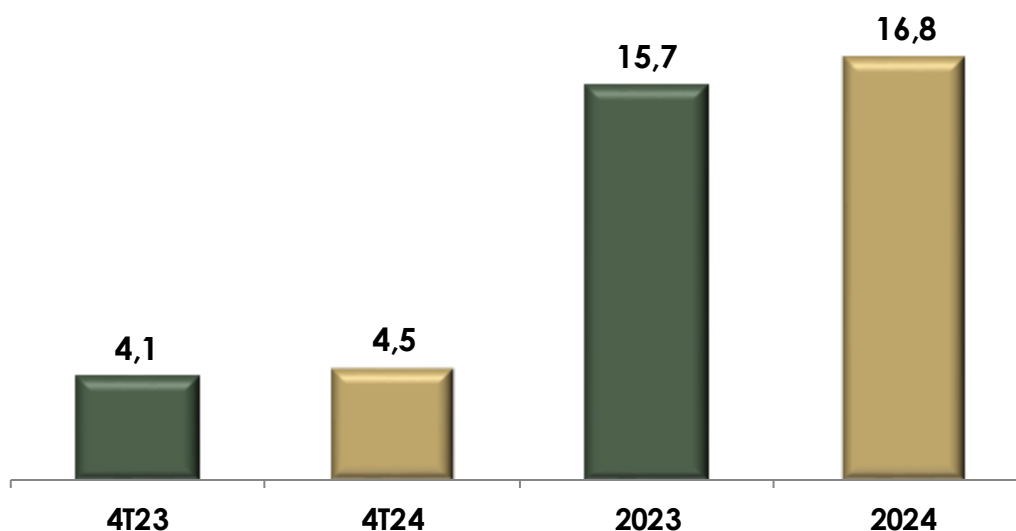
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T24, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,5 milhões, R\$ 0,4 milhão maior que no 4T23. Em 2024 tivemos R\$ 16,8 milhões, acréscimo de 7,1% comparado com 2023.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

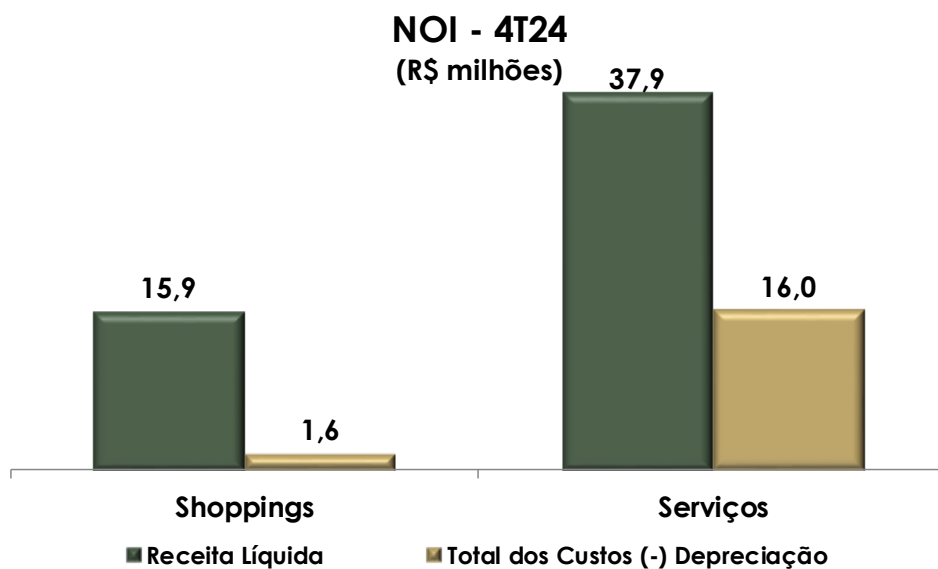


LUCRO BRUTO

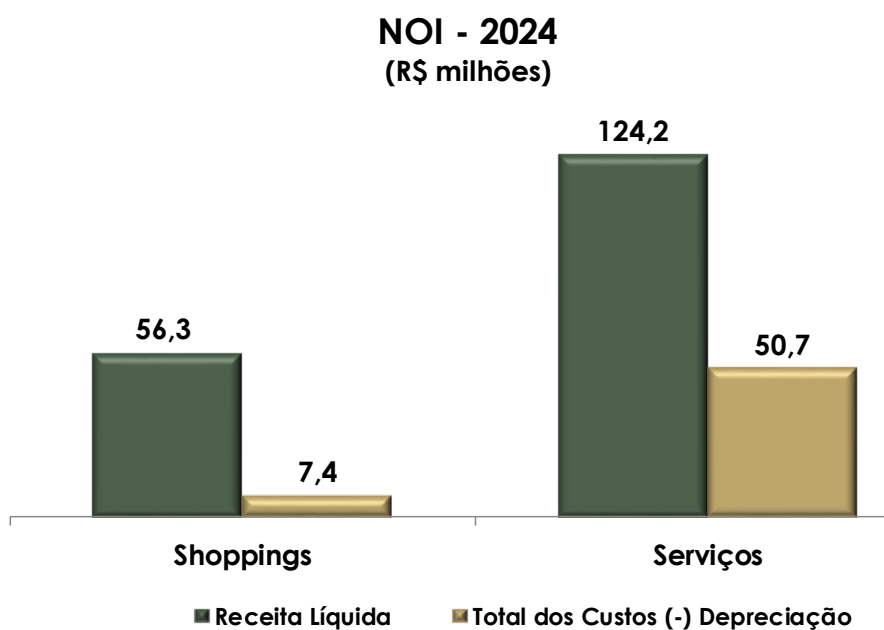
O lucro bruto no 4T24 foi de R\$ 36,0 milhões, margem de 66,9% e acréscimo de 18,6%, comparado aos R\$ 30,4 milhões no 4T23. Em 2024 tivemos

R\$ 121,7 milhões, com margem de 67,4% e acréscimo de 9,9% em comparação com 2023.

No 4T24 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 36,2 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 14,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 21,9 milhões.



Já em 2024 tivemos R\$ 122,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 48,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 73,5 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T24 totalizaram R\$ 23,3 milhões, representando um acréscimo de 17,9%, comparado com 4T23. Em 2024 este valor foi de R\$ 67,1 milhões, 2,5% maior que em 2023.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,7)	(1,1)	57,8%	(2,1)	(2,8)	32,1%
PCLD	-	(0,8)	-	-	(0,7)	-
Despesas com Pessoal	(4,8)	(3,9)	-19,4%	(18,1)	(16,4)	-9,3%
Serviços de Terceiros	(4,5)	(5,2)	16,3%	(16,0)	(16,4)	2,7%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(1,1)	26,7%	(3,2)	(4,1)	25,5%
Não Recorrentes	(4,7)	(7,2)	52,6%	(11,9)	(11,0)	-7,3%
Outras Despesas	(4,1)	(4,0)	-3,6%	(14,3)	(15,7)	10,6%
Total	(19,7)	(23,3)	17,9%	(65,6)	(67,1)	2,5%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 3,6 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da publicidade e propaganda, (ii) da comercialização, (iii) das não recorrentes, (iv) da PCLD e (v) das despesas com serviços de terceiros, parcialmente compensado pelo decréscimo (vi) das outras despesas e (vii) das despesas com pessoal.

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 4T24 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 151,2 milhões negativo, enquanto no 4T23 tivemos R\$ 6,6 milhões. Em 2024 este valor foi de R\$ 154,2 milhões negativo e em 2023 tivemos R\$ 6,8 milhões.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	0,2	-	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	(22,6)	(153,5)	580,1%	(22,6)	(153,5)	580,1%
Outras Recuperações	29,2	2,3	-92,1%	29,2	(0,7)	-102,4%
Total	6,6	(151,2)	-	6,8	(154,2)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T24 foi de R\$ 326,8 milhões negativo, e no 4T23 o resultado ficou R\$ 8,6 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2024 registramos R\$ 706,1 milhões negativo, comparado com R\$ 46,7 milhões negativo em 2023.

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	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Receitas	90,2	7,1	-92,1%	372,2	115,0	-69,1%
Juros de aplicações financeiras	2,1	1,9	-9,9%	8,2	7,5	-8,7%
Variação cambial ativa	79,5	0,4	-99,5%	322,2	80,3	-75,1%
Ganho na operação com derivativos	-	3,4	-	15,1	19,5	29,5%
Outros	8,6	1,4	-83,4%	26,7	7,7	-71,2%
Despesas	(81,6)	(333,9)	309,2%	(418,9)	(821,1)	96,0%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(3,7)	(6,1)	65,5%	(17,7)	(25,0)	40,8%
Bônus de Dívida Perpétuos	(33,6)	(42,6)	26,9%	(136,8)	(154,1)	12,6%
Perda em operação com derivativos	(4,1)	(1,0)	-75,6%	(45,8)	(8,5)	-81,4%
Variação cambial passiva	(18,4)	(277,3)	-	(187,5)	(593,4)	216,4%
Variação monetária passiva	(0,2)	(1,1)	-	(1,0)	(3,5)	246,9%
Multa sobre impostos em atraso	(8,2)	-	-102,5%	(16,7)	(21,5)	28,7%
Outros	(13,4)	(5,8)	-55,8%	(13,4)	(15,1)	13,1%
Total	8,6	(326,8)	-	(46,7)	(706,1)	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 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 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 31 de dezembro de 2024, a posição de hedge da companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	6,2983
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(60)

Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	6,2197
Nocional em US\$ mil	(2.600)
Valor Justo em R\$ mil	47

Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	2.400
Valor Justo em R\$ mil	(13)

(*) 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 4T24 foi de R\$ 7,6 milhões negativo e no 4T23 foi de R\$ 96,0 milhões. Em 2024 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 9,4 milhões negativo, e em 2023 tivemos R\$ 87,9 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T24 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 257,5 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 120,9 milhões no 4T23. Em 2024 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 589,8 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 107,4 milhões em 2023.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Resultado Líquido	121,9	(472,8)	-	93,2	(815,3)	-
(+) Não recorrentes	(23,4)	7,2	-	(12,0)	14,7	-
(+) Propriedade para Investimento	22,6	153,5	579,2%	22,6	153,5	579,2%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(0,2)	54,6	-	3,6	57,3	9,5%
Resultado Líquido Ajustado	120,9	(257,5)	-	107,4	(589,8)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	271,6%	-477,7%	-	66,8%	-326,8%	-

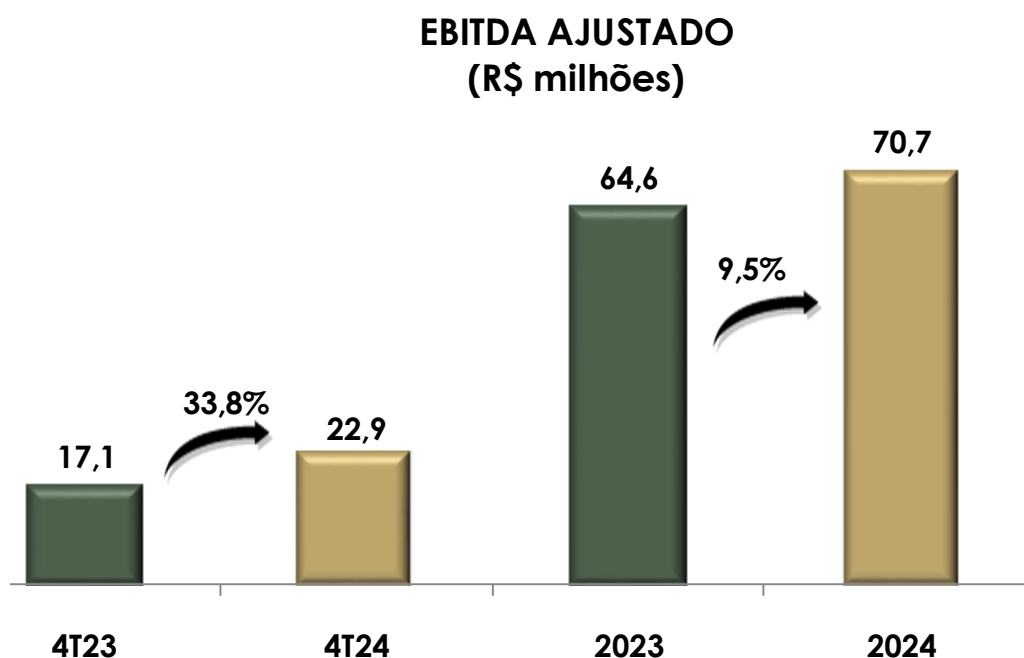
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T24 foi de R\$ 22,9 milhões, margem de 42,5% e acréscimo de 33,8% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

Em 2024 este valor foi de R\$ 70,7 milhões, margem de 39,2% e acréscimo de 9,5% em comparação com 2023.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Resultado líquido	121,9	(472,8)	-	93,2	(815,3)	-
(+) IRPJ / CSLL	(96,0)	7,6	-	(87,9)	9,4	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	(8,6)	326,8	-	46,7	706,1	-
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,6	2,3%	2,0	2,3	9,5%
EBITDA*	17,9	(137,8)	-	54,0	(97,5)	-
(+) Não Recorrentes	(23,4)	7,2	-	(12,0)	14,7	-
(+) Propriedade para Investimento	22,6	153,5	579,2%	22,6	153,5	579,2%
EBITDA Ajustado	17,1	22,9	33,8%	64,6	70,7	9,5%
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,5%	4,0 p.p.	40,2%	39,2%	-1,0 p.p.

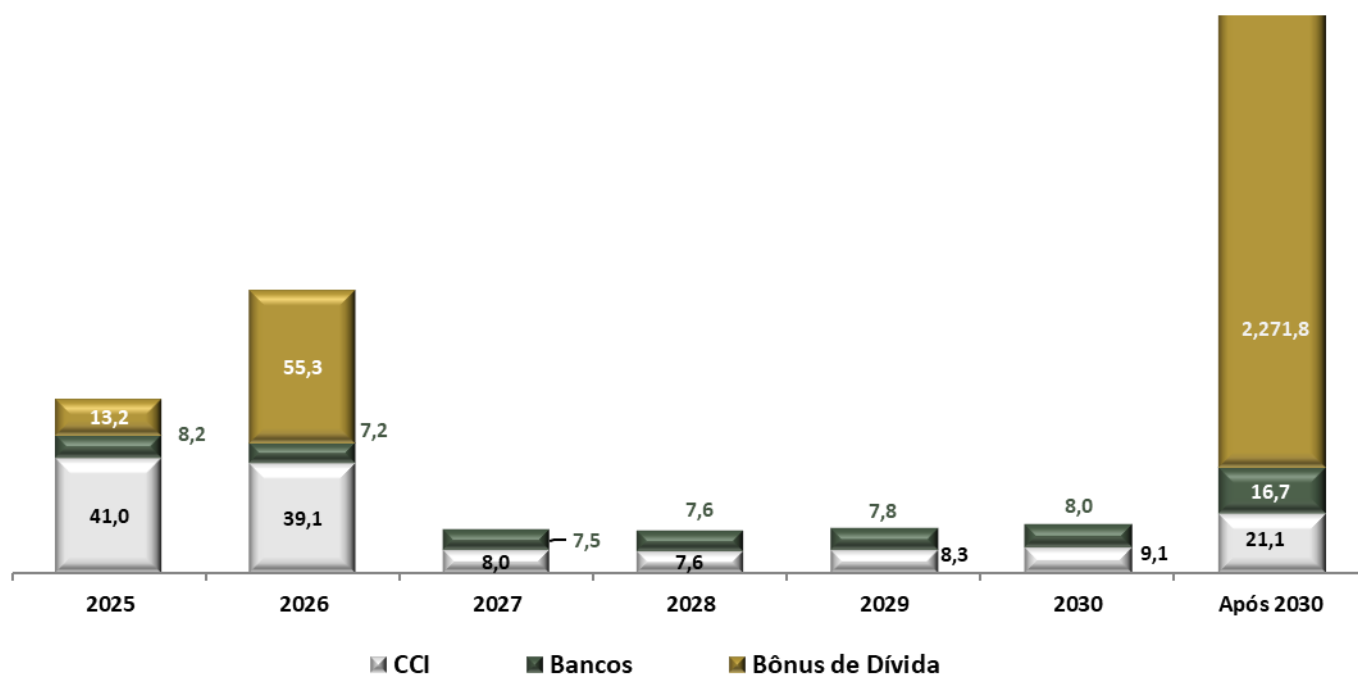
* Instrução CVM 527



ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2024 totalizou R\$ 2.537,5 milhões. Em 30 de setembro de 2024 este endividamento era de R\$ 2.242,5 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 145,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.392,0 milhões. No 3T24 o endividamento líquido foi de R\$ 2.150,1 milhões.



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Após 2030	
BNB	jun-25	-	3,53%	1,1	1,1	-	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	23,7	10,8	11,9	1,0	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	44,7	23,9	20,8	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	28,2	2,7	2,7	3,0	3,3	3,5	3,9	9,1	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	37,6	3,6	3,7	4,0	4,3	4,8	5,2	12,0	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	61,9	7,1	7,2	7,5	7,6	7,8	8,0	16,7	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	57,4	2,1	55,3	-	-	-	-	-	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	615,3	11,1	-	-	-	-	-	604,2	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.667,6	-	-	-	-	-	-	1.667,6	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.537,5	62,4	101,6	15,5	15,2	16,1	17,1	2.309,6	

*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	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Receita Bruta	52.105	59.779	14,7%	187.717	204.323	8,8%
De Aluguéis	19.496	19.385	-0,6%	72.083	70.048	-2,8%
De Serviços	32.609	40.394	23,9%	115.634	134.275	16,1%
Deduções da Receita	(7.603)	(5.888)	-22,6%	(27.010)	(23.831)	-11,8%
Pis / Cofins	(3.776)	(3.156)	-16,4%	(12.843)	(12.710)	-1,0%
ISS	(1.305)	(1.599)	22,5%	(4.648)	(5.381)	15,8%
Descontos	(2.522)	(1.133)	-55,1%	(9.519)	(5.740)	-39,7%
Receita Líquida	44.502	53.891	21,1%	160.707	180.492	12,3%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(14.112)	(17.842)	26,4%	(50.007)	(58.832)	17,6%
Pessoal	(1.444)	(1.219)	-15,6%	(5.019)	(5.308)	5,8%
Depreciação	(242)	(192)	-20,7%	(721)	(746)	3,5%
Ocupação	(8.311)	(11.920)	43,4%	(28.560)	(35.958)	25,9%
Serviços de Terceiros	(4.115)	(4.511)	9,6%	(15.707)	(16.820)	7,1%
Resultado Bruto	30.390	36.049	18,6%	110.700	121.660	9,9%
Despesas Operacionais	(13.085)	(174.432)	-	(58.805)	(221.435)	276,6%
Gerais e Administrativas	(19.721)	(23.259)	17,9%	(65.631)	(67.245)	2,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	6.636	(151.173)	-	6.826	(154.190)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	17.305	(138.383)	-899,7%	51.895	(99.775)	-292,3%
Resultado Financeiro	8.580	(326.791)	-	(46.671)	(706.052)	-
Resultado Antes do IR e da CS	25.885	(465.174)	-	5.224	(805.827)	-
IR/CS	96.039	(7.579)	-	87.941	(9.441)	-
Resultado Líquido	121.924	(472.753)	-	93.165	(815.268)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	144.988	92.525
Contas a receber	32.695	34.523
Tributos a recuperar	12.739	10.780
Propriedades para investimento	-	132.194
Contas a receber na venda de imóveis	-	52.952
Outras contas a receber	28.106	30.769
Total do ativo circulante	218.528	353.743
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	529	484
Contas a receber	-	319
Empréstimos a receber com terceiros	5.215	4.324
Partes relacionadas	15.828	58.122
Depósitos e cauções	10.070	10.418
Outras contas a receber	17.301	20.481
Propriedades para investimento	891.579	1.026.678
Imobilizado	28.411	27.783
Intangível	32.296	24.785
Total do ativo não circulante	1.001.229	1.173.394
TOTAL DO ATIVO	1.219.757	1.527.137

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	12.337	16.973
Empréstimos e financiamentos	21.505	19.404
Salários e encargos sociais	2.907	2.356
Impostos, taxas e contribuições	88.681	90.221
Impostos parcelados	19.053	24.126
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	40.938	35.872
Partes relacionadas	327	39.923
Receitas de cessões a apropriar	3.439	3.833
Outras contas a pagar	4.355	4.809
Total do circulante	193.542	237.517
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.381.814	1.798.652
Receitas de cessões a apropriar	1.858	5.511
Impostos parcelados	56.510	46.738
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.377	21.943
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.063	4.305
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	93.246	129.891
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	708	671
Total do não circulante	2.560.133	2.008.268
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.533.918	-718.648
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.219.757	1.527.137

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	(815.270)	93.165
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.137	2.088
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	661	(4.047)
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	758	402
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.566)	(99.082)
Imposto de renda e contribuição social	11.008	11.141
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	179.011	155.591
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	6.263	8.123
Variação cambial	496.965	(130.834)
Ajuste a valor justo	153.508	22.572
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	1.486	3.615
Tributos a recuperar	(1.959)	3.555
Outras contas a receber	58.795	8.872
Depósitos e cauções	348	(854)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(4.636)	9.221
Impostos, taxas e contribuições	(12.548)	(69.136)
Salários e encargos sociais	551	51
Receitas de cessões a apropriar	(4.047)	(5.216)
Contas a pagar na compra de imóveis	-	(1.590)
Outras contas a pagar	(418)	2.326
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	71.047	9.963
Pagamento de juros	(79.619)	(72.852)
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	(8.572)	(62.889)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	176.507	82
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(45)	(47)
Partes Relacionadas	1.807	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(72.997)	(119.843)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	105.272	(119.808)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	137.102
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(44.879)	(32.408)
Novos parcelamentos de tributos	21.582	38.525
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(20.940)	(12.960)
Partes relacionadas	-	17.921
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	(44.237)	148.180
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	52.463	(34.517)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	92.525	127.042
No final do exercício	144.988	92.525

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	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual
de Vendas	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 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.