

São Paulo, 14 de agosto 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 2T23. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no segundo trimestre de 2023 - 2T23 - atingiu R\$ 46,7 milhões, com decréscimo de 0,2% em comparação à receita de R\$ 46,8 milhões no segundo trimestre de 2022 - 2T22. No 1S23, a Receita Bruta diminuiu 1,4% em relação ao 1S22, alcançando R\$ 90,0 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T23 registrou R\$ 28,0 milhões, com margem de 70,1% e decréscimo de 1,9% em relação aos R\$ 28,6 milhões alcançados no 2T22. No 1S23 o NOI Consolidado foi de R\$ 53,8 milhões, com margem de 69,7% e decréscimo de 5,9% em comparação com o 1S22.
- O Lucro Bruto no 2T23 foi de R\$ 27,8 milhões, com margem de 69,6% e decréscimo de 0,9% em comparação aos R\$ 28,1 milhões no 2T22. No 1S23, o Lucro Bruto totalizou R\$ 53,4 milhões, com margem de 69,2% e decréscimo de 5,2% em relação ao 1S22.
- O EBITDA Ajustado no 2T23 atingiu R\$ 17,5 milhões, com margem de 43,8% e decréscimo de 6,7% em relação aos R\$ 18,8 milhões no 2T22. No 1S23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 31,9 milhões, margem de 41,3% e decréscimo de 10,4% em comparação com o 1S22.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Receita Bruta Total	46.845	46.743	-0,2%	91.248	89.957	-1,4%
Aluguel (Shoppings)	18.742	18.136	-3,2%	37.374	35.401	-5,3%
Serviços	28.103	28.607	1,8%	53.874	54.556	1,3%
NOI Consolidado	28.551	28.003	-1,9%	57.147	53.794	-5,9%
EBITDA Ajustado	18.750	17.490	-6,7%	35.634	31.916	-10,4%
Resultado Líquido Ajustado	(173.269)	64.232	-	(5.557)	65.545	-
FFO Ajustado	(172.315)	64.784	-	(3.784)	66.578	-
Margem NOI	72,8%	70,1%	-2,7 p.p.	74,1%	69,7%	-4,4 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	47,8%	43,8%	-4,0 p.p.	46,2%	41,3%	-4,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-442,1%	160,7%	-	-7,2%	84,9%	-
Margem FFO Ajustado	-439,7%	162,1%	-	-4,9%	86,3%	-
Receita Bruta por m ²	543,06	544,47	0,3%	1.015,25	1.047,83	3,2%
NOI por m ²	330,98	326,18	-1,4%	635,84	626,60	-1,5%
EBITDA Ajustado por m ²	217,36	203,73	-6,3%	396,48	371,76	-6,2%
Resultado Líquido ajustado m ²	(2.008,64)	748,18	-	(61,83)	763,47	-
FFO ajustado por m ²	(1.997,58)	754,61	-	(42,10)	775,51	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	86.262	85.851	-0,5%	89.877	85.851	-4,5%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	85.358	85.851	0,6%	85.358	85.851	0,6%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o segundo trimestre de 2023 (2T23), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 2T23 apresentou um pequeno decréscimo de 0,2% para R\$ 46,7 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 3,2% e no aumento das Receitas de Serviços em 1,8% quando comparadas ao 2T22. No primeiro semestre de 2023, a Receita Bruta atingiu R\$ 90,0 milhões, uma redução de 1,4% quando comparada ao mesmo período de 2022.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 2,4%, no 2T23 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,3% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um crescimento no trimestre, atingindo 94,2% no 2T23 contra 94,0% quando comparada com o 2T22.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 9,3% em relação ao 2T22, atingindo R\$ 12,2 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de serviços de terceiros. No primeiro semestre de 2023, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2022, alcançando R\$ 23,8 milhões, o que representou um aumento de 14,5%.

O NOI atingiu R\$ 28,0 milhões no 2T23, diminuição de 1,9% em relação ao 2T22, com margem de 70,1%. No primeiro semestre de 2023, o NOI alcançou R\$ 53,8 milhões com margem NOI de 69,7%, uma redução de 5,9% em relação ao 1S22.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 31,0% no 2T23, comparando com o mesmo período do ano anterior e um aumento de 23,9% no primeiro semestre de 2023, quando comparado ao 1S22.

O EBITDA Ajustado no primeiro semestre de 2023 atingiu R\$ 31,9 milhões, redução de 10,4% em relação ao primeiro semestre de 2022, com margem EBITDA Ajustado de 41,3%. No 2T23, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 17,5 milhões, uma redução de 6,7% em relação ao 2T22, com margem EBITDA Ajustado de 43,8%.

No 2T23, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 190,0 milhões no 2T22 para positivos R\$ 50,4 milhões no 2T23.

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

Marcio Snioka,

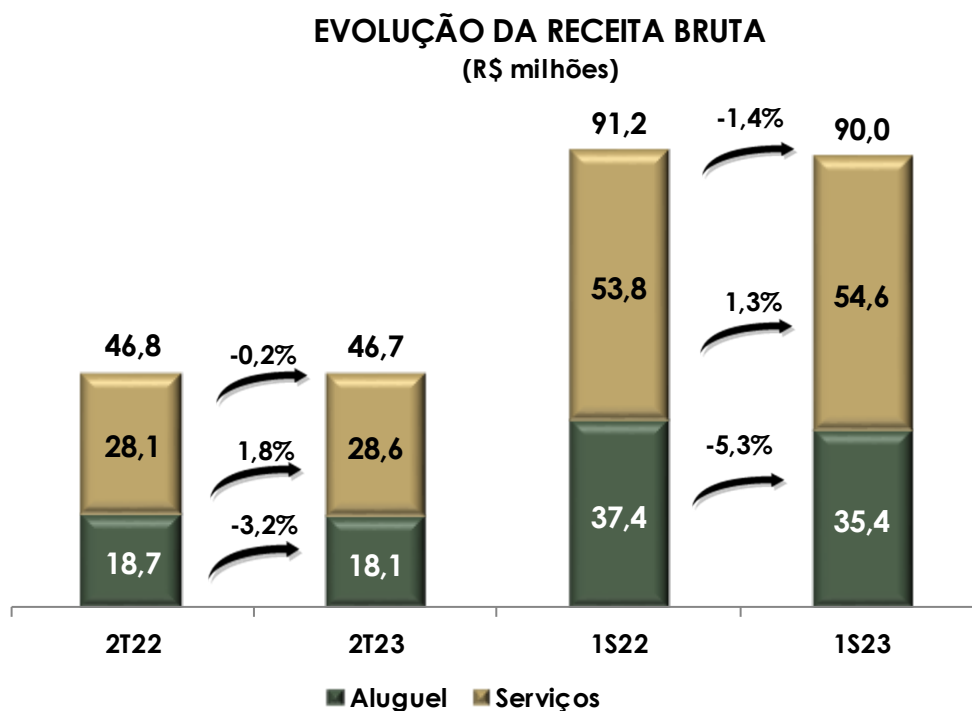
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 46,7 milhões, representando um decréscimo de 0,2% em relação ao 2T22. No 1S23, esta receita atingiu R\$ 90,0 milhões, decréscimo de 1,4% em comparação com o 1S22.

A receita bruta de aluguéis no 2T23 totalizou R\$ 18,1 milhões, representando 38,8% da receita bruta total e um decréscimo de 3,2% em relação ao 2T22. No 1S23 esta receita foi de R\$ 35,4 milhões, decréscimo de 5,3% em comparação com o 1S22. 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 2T23 totalizou R\$ 28,6 milhões, representando um acréscimo de 1,8% em relação ao 2T22 e R\$ 54,6 milhões no 1S23, 1,3% de acréscimo em comparação com o 1S22. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 18,1 milhões no 2T23, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Aluguel Mínimo	13,9	13,9	-0,1%	29,2	28,2	-3,6%
Aluguel Percentual de Vendas	1,3	1,5	15,9%	2,3	2,6	15,0%
Luvas	0,5	0,2	-58,9%	0,9	0,4	-49,0%
Merchandising	1,7	1,8	3,1%	3,3	3,4	1,5%
Linearização da Receita	1,3	0,7	-43,6%	1,7	0,8	-52,4%
Total	18,7	18,1	-3,2%	37,4	35,4	-5,3%

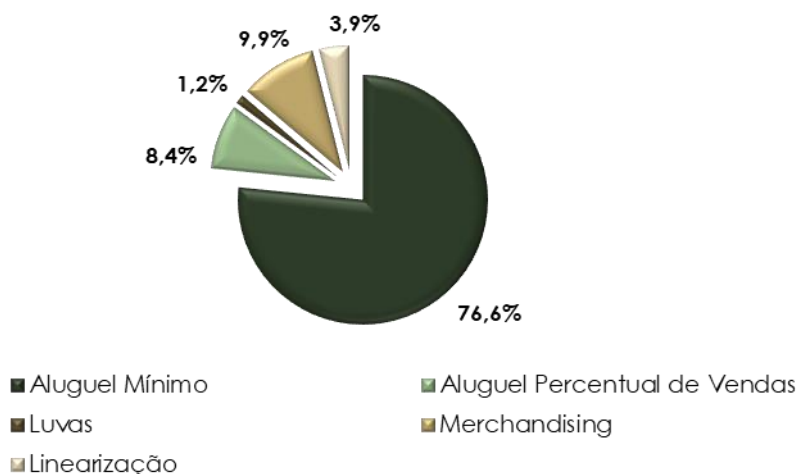
As receitas de aluguel mínimo no 2T23 atingiram R\$ 13,9 milhões, mesmo patamar do 2T22. Comparando 1S23 com o 1S22, observamos decréscimo de R\$ 1,0 milhão, ou 3,6%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 0,2 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 1S23 em relação ao 1S22, o acréscimo foi de 15,0%.

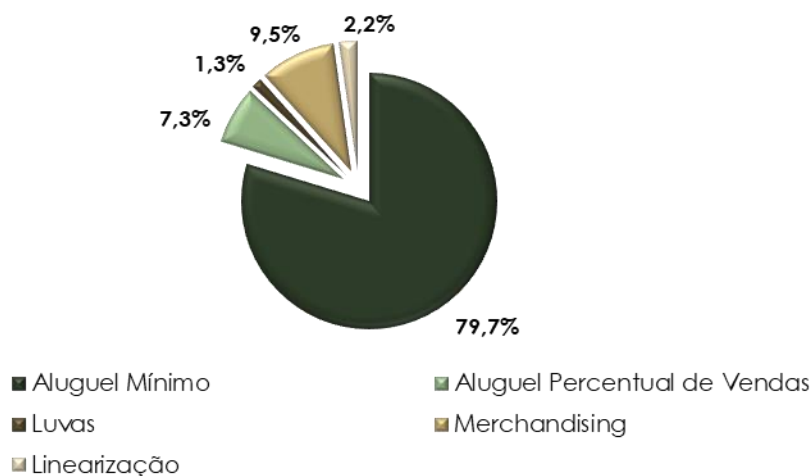
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T23 totalizaram R\$ 1,8 milhão, acréscimo de 3,1% em comparação com o 2T22, e R\$ 3,4 milhões no 1S23, acréscimo de 1,5% em comparação com o 1S22.

As receitas de aluguel mínimo representaram 76,6% da receita total de aluguéis no 2T23, enquanto no 2T22 representavam 74,2%. No 1S23 corresponderam a 79,7%, comparado com 78,2% no 1S22.

Receita de Aluguéis - 2T23



Receita de Aluguéis - 1S23



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T23 as receitas de serviços totalizaram R\$ 28,6 milhões, representando um acréscimo de 1,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S23 estas receitas foram de R\$ 54,6 milhões, acréscimo de 1,3% em comparação com o 1S22.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Estacionamento	12,8	15,2	19,0%	23,2	28,8	23,9%
Energia	8,9	5,5	-38,7%	17,5	10,3	-41,1%
Água	1,9	2,1	13,4%	3,8	4,4	13,6%
Administração	4,5	5,8	27,7%	9,3	11,1	19,3%
Total	28,1	28,6	1,8%	53,8	54,6	1,3%

As receitas de estacionamento no 2T23 foram de R\$ 15,2 milhões, um acréscimo de R\$ 2,4 milhões em relação ao 2T22. No 1S23, a receita foi R\$ 28,8 milhões, acréscimo de 23,9% comparado com o 1S22. Este resultado foi principalmente decorrente da retomada no fluxo de veículos em nossos shoppings.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,5 milhões no 2T23, decréscimo de R\$ 3,4 milhões. No 1S23 tivemos R\$ 10,3 milhões, decréscimo de 41,1% em comparação com o 1S22. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), que impactaram nossas margens, além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,1 milhões no 2T23, R\$ 0,2 milhão maior que no 2T22. No 1S23 esta receita foi de R\$ 4,4 milhões, acréscimo de 13,6% em comparação com o 1S22.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,8 milhões no 2T23, correspondendo a 14,5% da mesma, enquanto que no 2T22 representaram 16,3%. No 1S23, tivemos R\$ 12,8 milhões, 14,2% da receita bruta, enquanto que no 1S22 o percentual foi de 15,5%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,2 milhões no 2T23, representando um acréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 2T22. No 1S23 o montante foi de R\$ 8,1 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão comparado com o 1S22.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,6 milhões, um decréscimo de R\$ 1,2 milhão comparado com o 2T22. No 1S23 registramos R\$ 4,7 milhões, um decréscimo de R\$ 1,9 milhão em comparação com o 1S22.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 40,0 milhões no 2T23, um acréscimo de 2,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S23, tivemos R\$ 77,2 milhões, 0,1% maior que no 1S22.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T23 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 9,3%, ficando em R\$ 12,2 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 23,8 milhões, 14,5% de acréscimo na comparação do 1S23 com o 1S22.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Pessoal	1,0	1,2	9,3%	2,0	2,2	9,4%
Depreciação	0,5	0,2	-58,1%	0,9	0,4	-52,9%
Ocupação	6,2	6,8	9,9%	11,3	13,4	18,3%
Serviços de Terceiros	3,4	4,0	17,8%	6,6	7,8	17,9%
Total	11,1	12,2	9,3%	20,8	23,8	14,5%

Custo de Pessoal

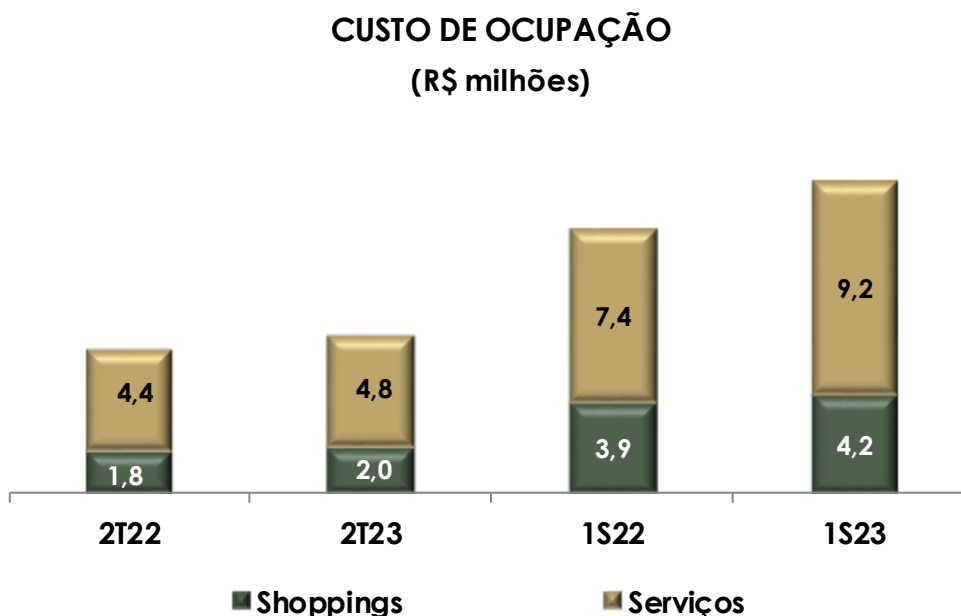
O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 2T22. No 1S23 o custo de pessoal foi de R\$ 2,2 milhões, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S22.

Custo de Depreciação

No 2T23, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, decréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 2T22, e no 1S23 tivemos R\$ 0,4 milhão, decréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 1S22.

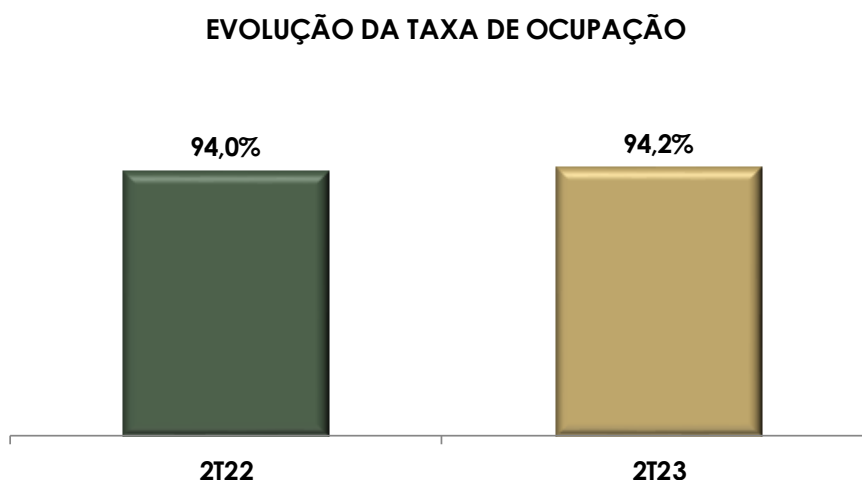
Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,8 milhões, acréscimo de 9,9% em comparação com o 2T22. No 1S23 este montante foi de R\$ 13,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,1 milhões ou 18,3%, comparado com o 1S22.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,0 milhão no 2T23, R\$ 0,2 milhão maior que no 2T22. No 1S23, esse custo de ocupação foi de R\$ 4,2 milhões, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 1S22.

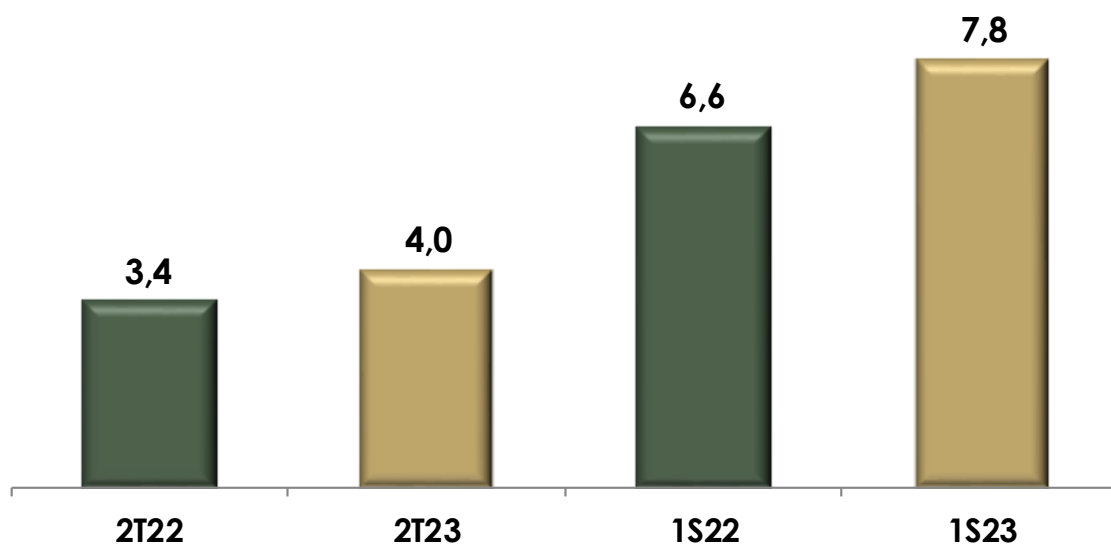
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 4,8 milhões no 2T23, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 2T22. No 1S23, tivemos R\$ 9,2 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão em relação 1S22.



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T23, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,0 milhões, R\$ 0,6 milhão maior que no 2T22. No 1S23 tivemos R\$ 7,8 milhões, um acréscimo de R\$ 1,2 milhão em relação ao 1S22.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

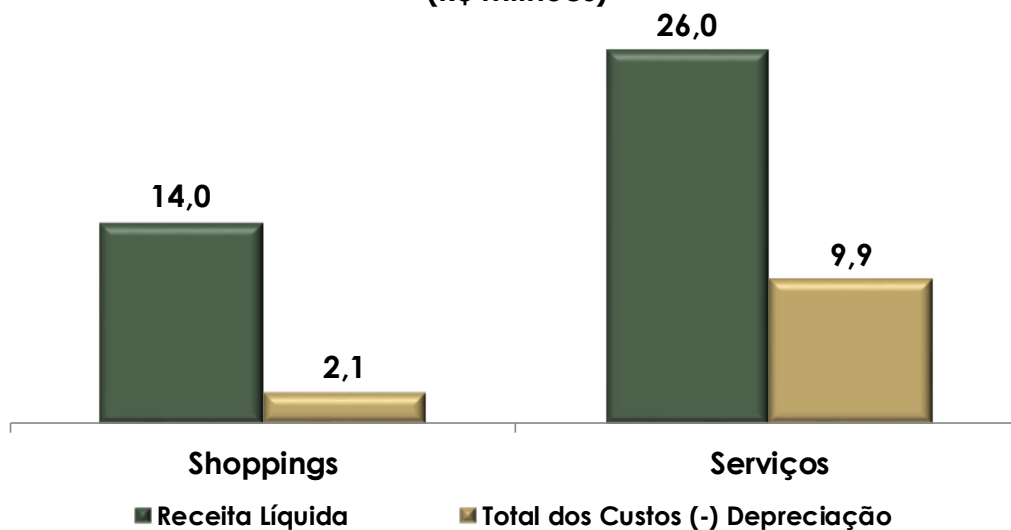


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T23 foi de R\$ 27,8 milhões, margem de 69,6% e decréscimo de 0,9%, comparado aos R\$ 28,1 milhões no 2T22. No 1S23 tivemos R\$ 53,4 milhões, com margem de 69,2% e decréscimo de 5,2% em comparação com o 1S22.

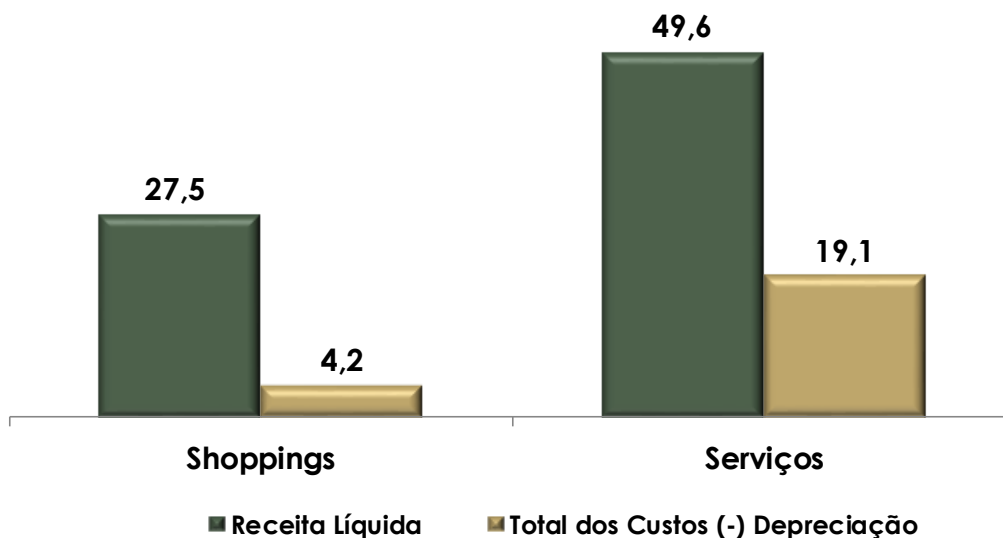
No 2T23 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 16,1 milhões.

NOI - 2T23
(R\$ milhões)



Já No 1S23 tivemos R\$ 53,8 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 23,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 30,5 milhões.

NOI - 1S23
(R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T23 totalizaram R\$ 15,8 milhões, representando um acréscimo de 31,0%, comparado com 2T22. No 1S23 este valor foi de R\$ 32,9 milhões, 23,9% maior que em 1S22.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,4)	28,1%	(0,7)	(0,8)	6,7%
PCLD	0,2	-	-	(0,1)	-	-
Despesas com Pessoal	(4,0)	(4,5)	10,9%	(8,0)	(9,0)	11,8%
Serviços de Terceiros	(2,3)	(3,6)	57,2%	(6,2)	(7,1)	13,9%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(0,7)	-17,3%	(1,5)	(1,4)	-6,6%
Não Recorrentes	(1,9)	(2,9)	52,4%	(4,4)	(7,8)	80,0%
Outras Despesas	(2,8)	(3,7)	30,5%	(5,6)	(6,8)	21,9%
Total	(12,0)	(15,8)	31,0%	(26,5)	(32,9)	23,9%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 3,8 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros, (ii) das não recorrentes, (iii) de publicidade e propaganda, (iv) das outras despesas e (v) das despesas com pessoal, parcialmente compensado pelo decréscimo das (vi) despesas de comercialização.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 2T23 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 2,0 milhões, enquanto no 2T22 tivemos R\$ 1,2 milhão negativo. No 1S23 este valor foi de R\$ 2,5 milhões e em 1S22 tivemos R\$ 1,6 milhão negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	0,3	-	-	-	-	-
Outras Recuperações	(1,5)	2,0	-	(1,6)	2,5	-
Total	(1,2)	2,0	-	(1,6)	2,5	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T23 foi de R\$ 50,4 milhões, e no 2T22 o resultado ficou R\$ 190,0 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S23 registramos R\$ 39,0 milhões, comparado com R\$ 34,0 milhões negativo no 1S22.

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	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Receitas	131,3	138,9	5,7%	447,8	244,0	-45,5%
Juros de aplicações financeiras	4,5	1,8	-60,5%	8,6	4,4	-48,5%
Variação cambial ativa	64,7	127,5	97,2%	352,8	214,6	-39,2%
Variação monetária ativa	-	3,3	-	-	3,3	-
Ganho na operação com derivativos	57,9	0,7	-98,8%	75,0	12,0	-84,0%
Outros	4,2	5,6	32,7%	11,4	9,7	-14,5%
Despesas	(321,3)	(88,5)	-72,5%	(481,8)	(205,0)	-57,4%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(4,9)	(5,4)	9,9%	(10,1)	(10,3)	2,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(35,3)	(33,6)	-4,6%	(71,5)	(68,4)	-4,3%
Perda em operação com derivativos	(24,4)	(8,5)	-65,1%	(126,2)	(40,4)	-68,0%
Variação cambial passiva	(235,5)	(34,0)	-85,6%	(237,7)	(72,6)	-69,5%
Multa sobre impostos em atraso	(13,8)	(5,8)	-57,9%	(18,5)	(8,6)	-53,2%
Outros	(7,4)	(1,2)	-84,4%	(17,8)	(4,7)	-73,5%
Total	(190,0)	50,4	-	(34,0)	39,0	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 48 e, portanto, não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

RISCO CAMBIAL

A estratégia atual da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano de pagamento de juros dos bonds cobertos contra o risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza operações a termo non-deliverable forward (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de junho de 2023, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,1797
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(974)

Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(974)

(*) 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 2T23 foi de R\$ 4,1 milhões negativo e no 2T22 foi de R\$ 2,1 milhões negativo. No 1S23 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 7,0 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 1S22.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T23 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 64,2 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 173,3 milhões negativo no 2T22. No 1S23 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 65,5 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 5,6 milhões negativo em 1S22.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Resultado Líquido	(177,2)	60,3	-	(13,1)	55,0	-
(+) Não recorrentes	2,9	2,9	0,1%	5,7	7,8	38,5%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	1,0	1,0	-6,7%	1,8	2,7	-10,4%
Resultado Líquido Ajustado	(173,3)	64,2	-	(5,6)	65,5	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-442,1%	160,7%	-	-7,2%	84,9%	-

EBITDA AJUSTADO

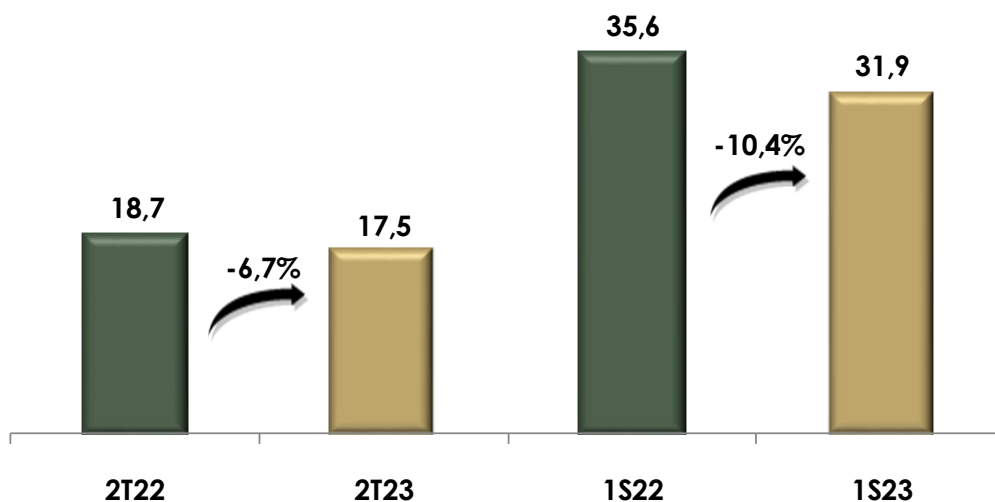
O EBITDA Ajustado no 2T23 foi de R\$ 17,5 milhões, margem de 43,8% e decréscimo de 6,7% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S23 este valor foi de R\$ 31,9 milhões, margem de 41,3% e decréscimo de 10,4% em comparação com o 1S22.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Resultado líquido	(177,2)	60,3	-	(13,1)	55,0	-
(+) IRPJ / CSLL	2,1	4,1	95,4%	7,3	7,1	-4,7%
(+) Resultado Financeiro Líquido	190,0	(50,4)	-	34,0	(39,0)	-
(+) Depreciação e Amortização	0,9	0,6	-42,1%	1,7	1,0	-41,7%
EBITDA*	15,8	14,6	-8,0%	29,9	24,1	-19,7%
(+) Não Recorrentes	2,9	2,9	0,1%	5,7	7,8	38,5%
EBITDA Ajustado	18,7	17,5	-6,7%	35,6	31,9	-10,4%
Margem EBITDA Ajustado	47,8%	43,8%	-4,0 p.p.	46,2%	41,3%	-4,9 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

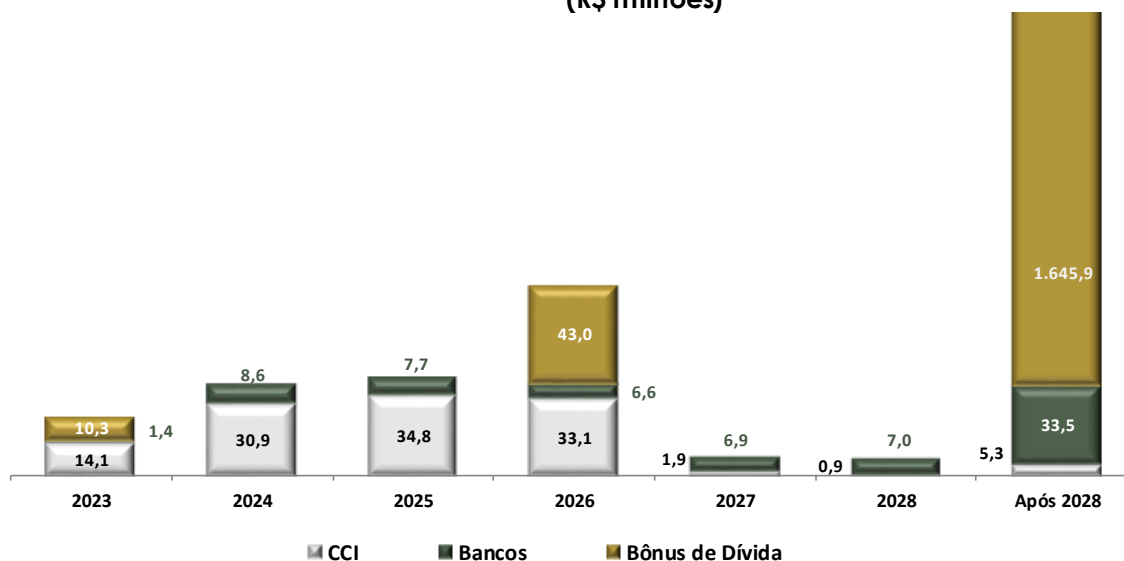


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2023 totalizou R\$ 1.891,9 milhões. Em 31 de março de 2023 este endividamento era de R\$ 1.958,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2023 de R\$ 106,8 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.785,1 milhões. No 1T23 o endividamento líquido foi de R\$ 1.823,7 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/23	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Após 2028	
BNB	jun-25	-	3,53%	4,6	1,1	2,3	1,2	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	37,3	4,5	9,6	10,5	11,7	1,0	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	74,1	9,6	20,6	23,4	20,5	-	-	-	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	4,1	-	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	2,3	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	5,5	-	0,4	0,6	0,5	0,5	0,5	3,0	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	67,1	0,3	6,3	6,5	6,6	6,9	7,0	33,5	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	44,7	1,7	-	-	43,0	-	-	-	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	478,9	8,6	-	-	-	-	-	470,3	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.175,6	-	-	-	-	-	-	1.175,6	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.891,9	25,8	39,5	42,5	82,7	8,8	7,9	1.684,7	

*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	2T22	2T23	Var.	1S22	1S23	Var.
Receita Bruta	46.845	46.743	-0,2%	91.248	89.957	-1,4%
De Aluguéis	18.742	18.136	-3,2%	37.374	35.401	-5,3%
De Serviços	28.103	28.607	1,8%	53.874	54.556	1,3%
Deduções da Receita	(7.652)	(6.780)	-11,4%	(14.151)	(12.769)	-9,8%
Pis / Cofins	(2.883)	(3.073)	6,6%	(5.664)	(5.910)	4,3%
ISS	(1.005)	(1.143)	13,7%	(1.915)	(2.179)	13,8%
Descontos	(3.764)	(2.564)	-31,9%	(6.572)	(4.680)	-28,8%
Receita Líquida	39.193	39.963	2,0%	77.097	77.188	0,1%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.129)	(12.164)	9,3%	(20.766)	(23.778)	14,5%
Pessoal	(1.054)	(1.152)	9,3%	(2.040)	(2.231)	9,4%
Depreciação	(487)	(204)	-58,1%	(816)	(384)	-52,9%
Ocupação	(6.205)	(6.822)	9,9%	(11.276)	(13.339)	18,3%
Serviços de Terceiros	(3.383)	(3.986)	17,8%	(6.634)	(7.824)	17,9%
Resultado Bruto	28.064	27.799	-0,9%	56.331	53.410	-5,2%
Despesas Operacionais	(13.199)	(13.796)	4,5%	(28.133)	(30.372)	8,0%
Gerais e Administrativas	(12.035)	(15.769)	31,0%	(26.566)	(32.906)	23,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(1.164)	1.973	-	(1.567)	2.534	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	14.865	14.003	-5,8%	28.198	23.038	-18,3%
Resultado Financeiro	(189.971)	50.381	-	(34.020)	38.971	-
Resultado Antes do IR e da CS	(175.106)	64.384	-	(5.822)	62.009	-
IR/CS	(2.091)	(4.085)	95,4%	(7.323)	(6.976)	-4,7%
Resultado Líquido	(177.197)	60.299	-	(13.145)	55.033	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/06/2023	31/12/2022
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	106.310	127.042
Contas a receber	32.008	33.715
Tributos a recuperar	12.723	14.335
Contas a receber na venda de imóveis	52.066	50.613
Outras contas a receber	29.384	29.410
Total do ativo circulante	232.491	255.115
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	461	437
Contas a receber	551	695
Empréstimos a receber com terceiros	4.737	4.957
Partes relacionadas	85.669	76.639
Depósitos e cauções	9.552	9.564
Outras contas a receber	31.987	33.050
Propriedades para investimento	1.106.704	1.069.226
Imobilizado	26.684	26.696
Intangível	23.537	20.418
Total do ativo não circulante	1.289.882	1.241.682
TOTAL DO ATIVO	1.522.373	1.496.797
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	10.622	7.752
Empréstimos e financiamentos	15.543	13.449
Salários e encargos sociais	2.737	2.305
Impostos, taxas e contribuições	153.165	148.216
Impostos parcelados	39.464	32.850
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	29.241	27.131
Partes relacionadas	38.853	41.152
Receitas de cessões a apropriar	4.644	5.095
Contas a pagar na compra de terrenos	-	126
Outras contas a pagar	3.602	3.367
Total do circulante	297.871	281.443
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.755.346	1.789.043
Receitas de cessões a apropriar	7.460	9.465
Impostos parcelados	103.496	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)	91.721	96.269
Contas a pagar na compra de terrenos	294	1.464
Outras contas a pagar	393	344
Total do não circulante	1.981.282	2.027.167
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-756.780	-811.813
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.522.373	1.496.797

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2023	30/06/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	55.033	(13.145)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	997	1.774
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.354)	147
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(81)	292
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	7.323
Imposto de renda e contribuição social	6.976	-
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	77.559	81.979
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.315	1.761
Variação cambial	(138.477)	(114.557)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	4.205	6.707
Tributos a recuperar	1.612	(626)
Outras contas a receber	(364)	2.953
Depósitos e cauções	12	(539)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	2.870	(4.577)
Impostos, taxas e contribuições	(2.027)	(45.955)
Salários e encargos sociais	432	759
Receitas de cessões a apropriar	(2.456)	(3.426)
Contas a pagar na compra de imóveis	(1.590)	(1.181)
Outras contas a pagar	578	(320)
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	7.240	(80.631)
Pagamento de juros	(35.557)	(36.156)
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	(28.317)	(116.787)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	230	152.864
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	(37.478)	-
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(24)	1.435
Partes Relacionadas	(8.810)	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(4.334)	(49.926)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	(50.416)	104.373
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	80.000	-
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(4.103)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(15.794)	(111.062)
Novos parcelamentos de tributos	1.549	60.098
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(2.998)	(7.422)
Empréstimos com terceiros	-	608
Partes relacionadas	(2.299)	(3.755)
Amortização de custo de captação	1.646	-
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	58.001	(61.533)
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(20.732)	(73.947)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	127.042	269.294
No final do exercício	106.310	195.347

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.