



2T24

São Paulo, 14 de agosto 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 2T24. 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 2024 - 2T24 - atingiu R\$ 48,5 milhões, com acréscimo de 3,8% em comparação à receita de R\$ 46,7 milhões no segundo trimestre de 2023 - 2T23. No 1S24, a Receita Bruta aumentou 6,3% em relação ao 1S23, alcançando R\$ 95,6 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T24 registrou R\$ 28,3 milhões, com margem de 67,3% e acréscimo de 1,1% em relação aos R\$ 28,0 milhões alcançados no 2T23. No 1S24 o NOI Consolidado foi de R\$ 57,4 milhões, com margem de 68,6% e acréscimo de 6,6% em comparação com o 1S23.
- O Lucro Bruto no 2T24 foi de R\$ 28,1 milhões, com margem de 66,8% e acréscimo de 1,2% em comparação aos R\$ 27,8 milhões no 2T23. No 1S24, o Lucro Bruto totalizou R\$ 57,0 milhões, com margem de 68,2% e acréscimo de 6,7% em relação ao 1S23.
- O EBITDA Ajustado no 2T24 atingiu R\$ 16,2 milhões, com margem de 38,5% e decréscimo de 7,4% em relação aos R\$ 17,5 milhões no 2T23. No 1S24, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 31,6 milhões, margem de 37,8% e decréscimo de 0,9% em comparação com o 1S23.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Receita Bruta Total	46.743	48.525	3,8%	89.957	95.659	6,3%
Aluguel (Shoppings)	18.136	16.644	-8,2%	35.401	33.538	-5,3%
Serviços	28.607	31.881	11,4%	54.556	62.121	13,9%
NOI Consolidado	28.003	28.322	1,1%	53.794	57.370	6,6%
EBITDA Ajustado	17.490	16.197	-7,4%	31.916	31.632	-0,9%
Resultado Líquido Ajustado	64.232	(239.351)	-	65.545	(324.645)	-
FFO Ajustado	64.784	(238.798)	-	66.578	(323.554)	-
Margem NOI	70,1%	67,3%	-2,8 p.p.	69,7%	68,6%	-1,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	43,8%	38,5%	-5,3 p.p.	41,3%	37,8%	-3,5 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	160,7%	-568,5%	-	84,9%	-388,4%	-
Margem FFO Ajustado	162,1%	-567,2%	-	86,3%	-387,1%	-
Receita Bruta por m ²	544,47	569,59	4,6%	1.047,83	1.135,84	8,4%
NOI por m ²	326,18	332,45	1,9%	626,60	681,20	8,7%
EBITDA Ajustado por m ²	203,73	190,12	-6,7%	371,76	375,59	1,0%
Resultado Líquido ajustado m ²	748,18	(2.809,51)	-	763,47	(3.854,77)	-
FFO ajustado por m ²	754,61	(2.803,02)	-	775,51	(3.841,82)	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	85.851	85.193	-0,8%	85.851	84.219	-1,9%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	85.851	86.276	0,5%	85.851	86.276	0,5%

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 2024 (2T24), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 2T24 apresentou um acréscimo de 3,8% para R\$ 48,5 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 8,2% e no aumento das Receitas de Serviços em 11,4% quando comparadas ao 2T23. No primeiro semestre de 2024, a Receita Bruta atingiu R\$ 95,6 milhões, um acréscimo de 6,3% quando comparada ao mesmo período de 2023.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou uma pequena redução de 0,1%, no 2T24 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 1,0% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma redução no trimestre, atingindo 94,1% no 2T24 contra 94,2% quando comparada com o 2T23.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços no 2T24, estes aumentaram 14,8% em relação ao 2T23, atingindo R\$ 14,0 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de pessoal e de ocupação. No primeiro semestre de 2024, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2023, alcançando R\$ 26,6 milhões, o que representou um aumento de 11,8% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 28,3 milhões no 2T24, acréscimo de 1,1% em relação ao 2T23, com margem de 67,3%. No primeiro semestre de 2024, o NOI alcançou R\$ 57,4 milhões, um aumento de 6,6% em relação ao 1S23 com margem NOI de 68,6%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 13,1% no 2T24, comparando com o mesmo período do ano anterior, e uma redução de 8,2% no primeiro semestre de 2024 quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado no primeiro semestre de 2024 atingiu R\$ 31,6 milhões, redução de 0,9% em relação ao primeiro semestre de 2023, com margem EBITDA ajustado de 37,8%. No 2T24, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 16,2 milhões, uma redução de 7,4% em relação ao 2T23, com margem EBITDA ajustado de 38,5%.

No 2T24, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos positivos R\$ 50,4 milhões no 2T23 para negativos R\$ 255,7 milhões no 2T24.

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

Marcio Snioka,

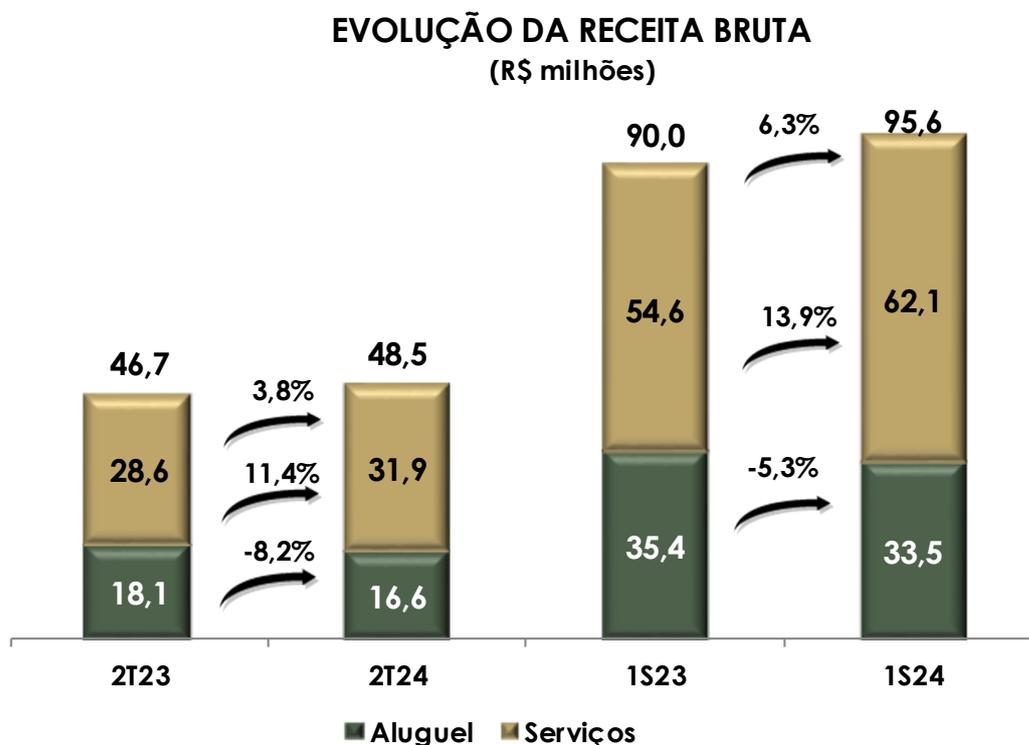
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 48,5 milhões, representando um acréscimo de 3,8% em relação ao 2T23. No 1S24, esta receita atingiu R\$ 95,6 milhões, acréscimo de 6,3% em comparação com o 1S23.

A receita bruta de aluguéis no 2T24 totalizou R\$ 16,6 milhões, representando 34,3% da receita bruta total e um decréscimo de 8,2% em relação ao 2T23. No 1S24 esta receita foi de R\$ 33,5 milhões, decréscimo de 5,3% em comparação com o 1S23, 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 2T24 totalizou R\$ 31,9 milhões, representando um acréscimo de 11,4% em relação ao 2T23, e R\$ 62,1 milhões no 1S24, 13,9% de acréscimo em comparação com o 1S23. Os principais fatores para esse crescimento foi 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 alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 16,6 milhões no 2T24, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Aluguel Mínimo	13,9	12,3	-11,6%	28,2	25,3	-10,3%
Aluguel Percentual de Vendas	1,5	2,7	83,2%	2,6	4,1	60,7%
Luvas	0,2	0,2	-17,8%	0,4	0,3	-27,2%
Merchandising	1,8	1,9	5,0%	3,4	3,8	11,7%
Linearização da Receita	0,7	(0,5)	-	0,8	-	-
Total	18,1	16,6	-8,2%	35,4	33,5	-5,3%

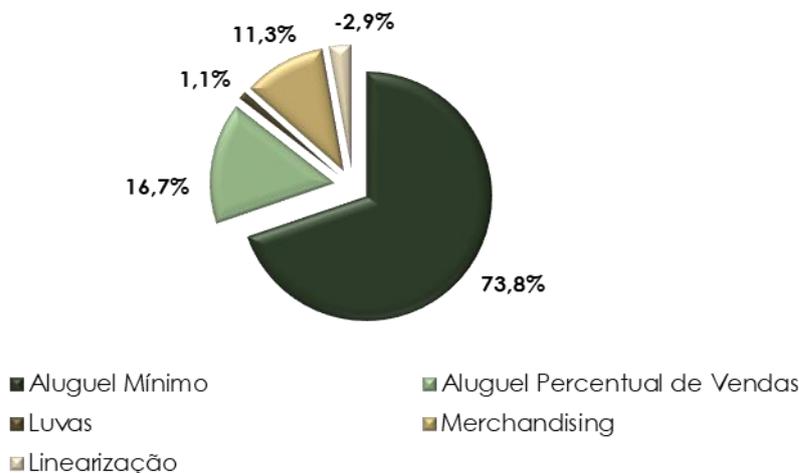
As receitas de aluguel mínimo no 2T24 atingiram R\$ 12,3 milhões, diminuíram em R\$ 1,6 milhão, ou 11,6% em relação ao 2T23. Comparando 1S24 com o 1S23, observamos decréscimo de R\$ 2,9 milhões, ou 10,3%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 1,2 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 1S24 em relação ao 1S23, o acréscimo foi de 60,7%.

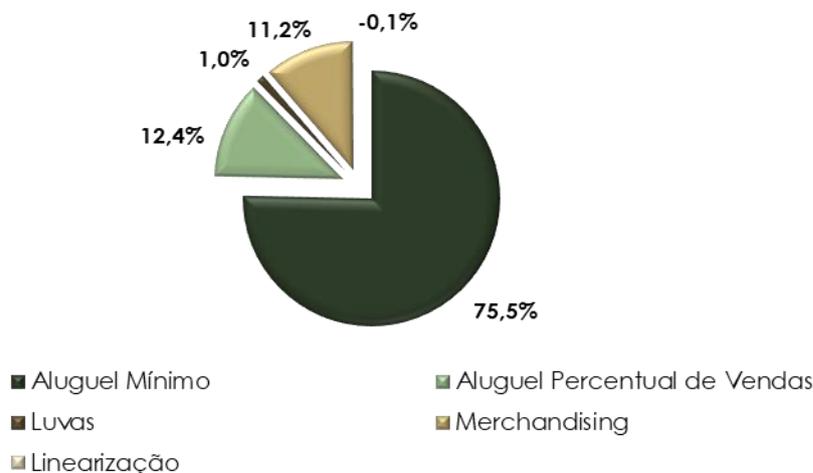
Os alugueis temporários (Merchandising) no 2T24 totalizaram R\$ 1,9 milhão, acréscimo de 5,0% em comparação com o 2T23, e R\$ 3,8 milhões no 1S24, acréscimo de 11,7% em comparação com o 1S23.

As receitas de aluguel mínimo representaram 73,8% da receita total de alugueis no 2T24, enquanto no 2T23 representavam 76,6%. No 1S24 corresponderam a 75,5%, comparado com 79,7% no 1S23.

Receita de Aluguéis - 2T24



Receita de Aluguéis - 1S24



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T24 as receitas de serviços totalizaram R\$ 31,9 milhões, representando um acréscimo de 11,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S24 estas receitas foram de R\$ 62,1 milhões, acréscimo de 13,9% em comparação com o 1S23.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Estacionamento	15,2	17,7	16,2%	28,8	32,6	13,1%
Energia	5,5	6,3	15,0%	10,3	13,0	25,8%
Água	2,1	2,5	15,9%	4,4	5,0	14,9%
Administração	5,8	5,4	-6,9%	11,1	11,5	3,5%
Total	28,6	31,9	11,4%	54,6	62,1	13,9%

As receitas de estacionamento no 2T24 foram de R\$ 17,7 milhões, um acréscimo de R\$ 2,5 milhões em relação ao 2T23. No 1S24, a receita foi R\$ 32,6 milhões, acréscimo de 13,1% comparado com o 1S23. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 6,3 milhões no 2T24, acréscimo de R\$ 0,8 milhão. No 1S24 tivemos R\$ 13,0 milhões, acréscimo de 25,8% em comparação com o 1S23. 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\$ 2,5 milhões no 2T24, R\$ 0,4 milhão maior que no 2T23. No 1S24 esta receita foi de R\$ 5,0 milhões, acréscimo de 14,9% em comparação com o 1S23.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,4 milhões no 2T24, correspondendo a 13,2% da mesma, enquanto que no 2T23 representaram 14,5%. No 1S24, tivemos R\$ 12,1 milhões, 12,6% da receita bruta, enquanto que em 2024 o percentual foi de 14,2%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,6 milhões no 2T24, representando um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 2T23. No 1S24 o montante foi de R\$ 9,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 1S23.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,8 milhão, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 2T23. No 1S24 registramos R\$ 3,1 milhões, um decréscimo de R\$ 1,6 milhão em comparação com o 1S23.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 42,1 milhões no 2T24, um acréscimo de 5,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S24, tivemos R\$ 83,6 milhões, 8,3% maior que no 1S23.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T24 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 14,8%, ficando em R\$ 14,0 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 26,6 milhões, 11,8% de acréscimo na comparação de 1S24 com o 1S23.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Pessoal	1,2	1,4	20,4%	2,2	2,7	22,4%
Depreciação	0,2	0,2	-8,3%	0,4	0,4	-4,4%
Ocupação	6,8	8,1	18,5%	13,4	15,7	17,6%
Serviços de Terceiros	4,0	4,3	8,0%	7,8	7,8	-0,2%
Total	12,2	14,0	14,8%	23,8	26,6	11,8%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,4 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 2T23. No 1S24 o custo de pessoal foi de R\$ 2,7 milhões, acréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 1S23.

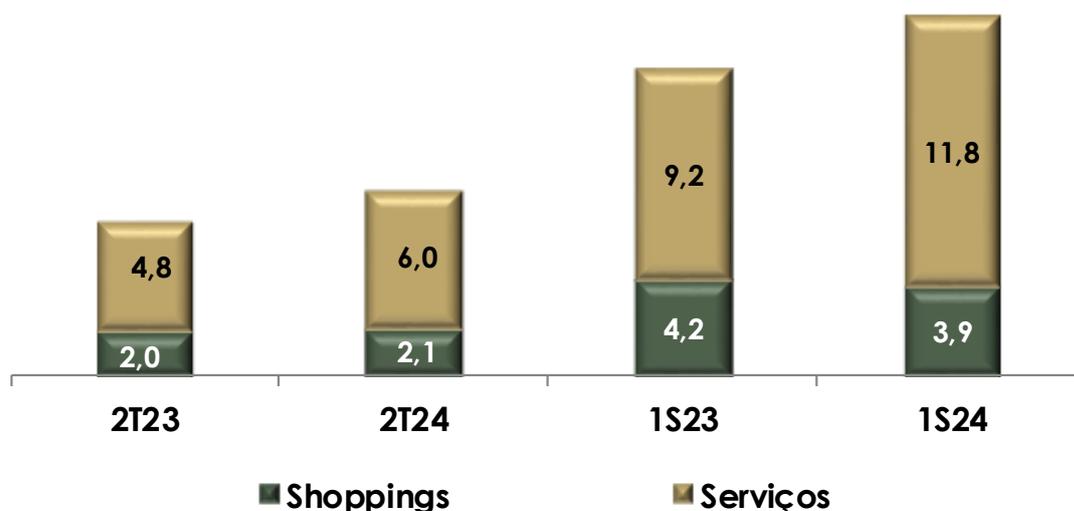
Custo de Depreciação

No 2T24, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão e no 1S24 tivemos R\$ 0,4 milhão, ambos no mesmo patamar do 2T23 e 1S23.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 8,1 milhões, acréscimo de 18,5% em comparação com o 2T23. No 1S24 este montante foi de R\$ 15,7 milhões, um acréscimo de R\$ 2,3 milhões ou 17,6%, comparado com o 1S23.

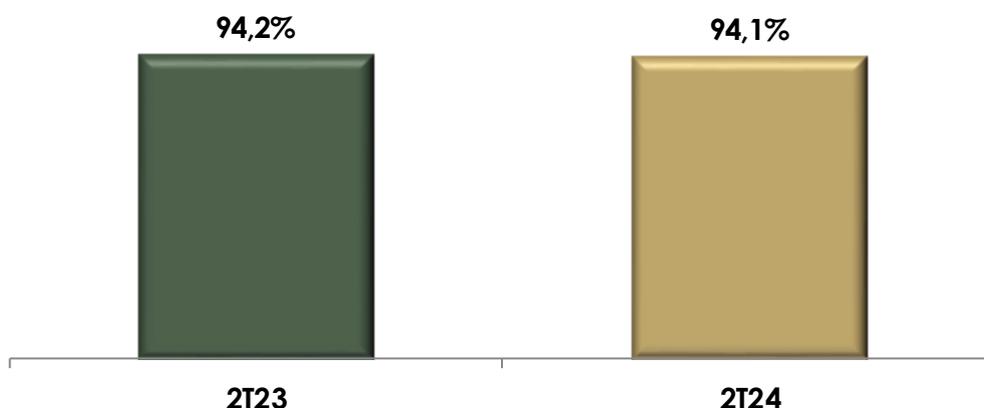
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,1 milhões no 2T24, R\$ 0,1 milhão maior que no 2T23. No 1S24, esse custo de ocupação foi de R\$ 3,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 1S23.

O custo de ocupação dos serviços totalizou R\$ 6,0 milhões no 2T24, um acréscimo de R\$ 1,2 milhão comparado com o 2T23. No 1S24, tivemos R\$ 11,8 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões em relação 1S23.

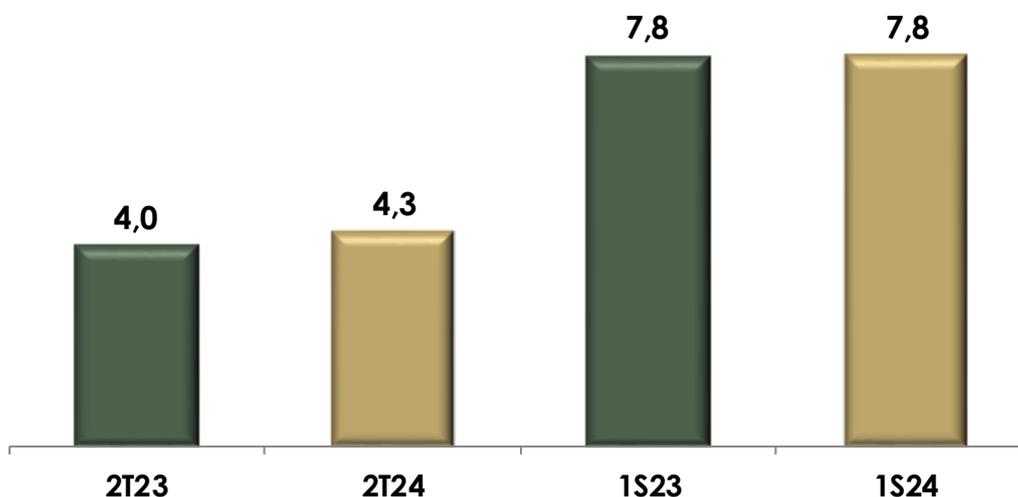
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T24, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,3 milhões, R\$ 0,3 milhão maior que no 2T23. No 1S24 tivemos R\$ 7,8 milhões, mesmo patamar do 1S23.

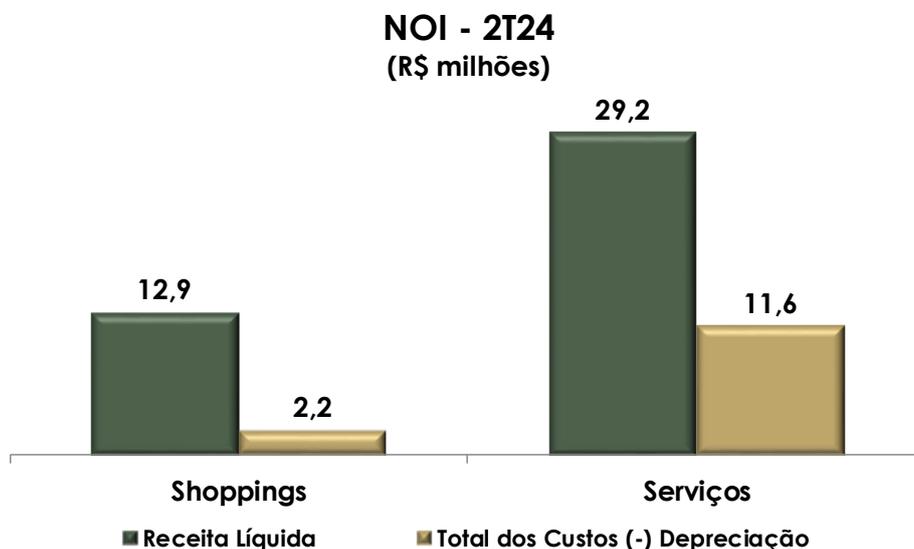
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



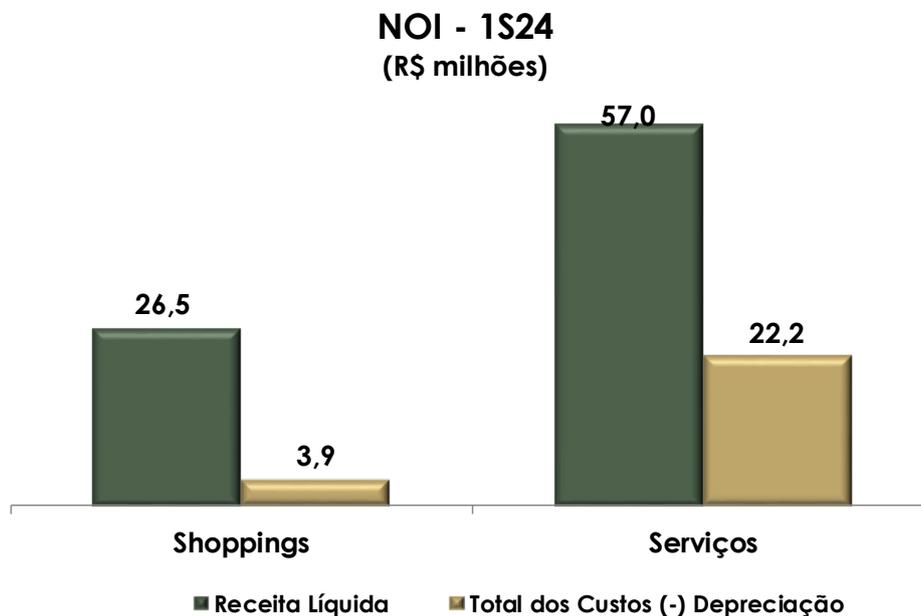
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T24 foi de R\$ 28,1 milhões, margem de 66,8% e acréscimo de 1,2%, comparado aos R\$ 27,8 milhões no 2T23. No 1S24 tivemos R\$ 57,0 milhões, com margem de 68,2% e acréscimo de 6,7% em comparação com o 1S23.

No 2T24 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,3 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 10,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 17,6 milhões.



Já no 1S24 tivemos R\$ 57,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 22,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 34,8 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T24 totalizaram R\$ 13,7 milhões, representando um decréscimo de 13,1%, comparado com 2T23. No 1S24 este valor foi de R\$ 30,2 milhões, 8,2% menor que no 1S23.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(0,4)	-16,4%	(0,8)	(1,0)	24,4%
PCLD	-	-	-	-	(0,2)	-
Despesas com Pessoal	(4,5)	(4,2)	-6,2%	(9,0)	(8,5)	-5,2%
Serviços de Terceiros	(3,6)	(3,3)	-8,8%	(7,1)	(7,1)	0,4%
Despesas de Comercialização	(0,7)	(1,0)	49,7%	(1,4)	(1,9)	40,0%
Não Recorrentes	(2,9)	(1,1)	-61,9%	(7,8)	(3,1)	-60,5%
Outras Despesas	(3,7)	(3,7)	2,1%	(6,8)	(8,4)	21,9%
Total	(15,8)	(13,7)	-13,1%	(32,9)	(30,2)	-8,2%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 2,1 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo das (i) despesas com pessoal, (ii) das despesas com serviços de terceiros, (iii) das não recorrentes, (iv) das despesas com publicidade e propaganda, parcialmente compensado pelo acréscimo (v) das despesas de comercialização e (vi) das outras despesas.

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 2T24 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,1 milhão, enquanto no 2T23 tivemos R\$ 2,0 milhões. No 1S24 este valor foi de R\$ 11,6 milhões negativo e no 1S23 tivemos R\$ 2,5 milhões.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Outras Recuperações	2,0	0,1	-95,4%	2,5	(11,6)	-
Total	2,0	0,1	-95,4%	2,5	(11,6)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T24 foi de R\$ 255,7 milhões negativo, e no 2T23 o resultado ficou R\$ 50,4 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S24 registramos R\$ 355,6 milhões negativo, comparado com R\$ 39,0 milhões no 1S23.

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 das operações dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido						
R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Receitas	138,9	12,4	-91,0%	244,0	18,1	-92,6%
Juros de aplicações financeiras	1,8	2,0	11,5%	4,4	3,7	-16,3%
Variação cambial ativa	127,5	0,3	-99,7%	214,6	0,3	-99,8%
Variação monetária ativa	3,3	-	-	3,3	-	-
Ganho na operação com derivativos	0,7	7,6	-	12,0	8,9	-25,9%
Outros	5,6	2,5	-55,4%	9,7	5,2	-46,3%
Despesas	(88,5)	(268,1)	203,0%	(205,0)	(373,7)	82,3%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,4)	(7,4)	39,4%	(10,3)	(12,3)	19,7%
Bônus de Dívida Perpétuos	(33,6)	(37,6)	11,7%	(68,4)	(71,0)	3,7%
Perda em operação com derivativos	(8,5)	(0,1)	-98,7%	(40,4)	(0,2)	-99,4%
Variação cambial passiva	(34,0)	(210,7)	519,0%	(72,6)	(268,0)	269,3%
Variação monetária passiva	-	(0,6)	-	-	(1,9)	-
Multa sobre impostos em atraso	(5,8)	(8,9)	54,2%	(8,6)	(15,3)	77,0%
Outros	(1,2)	(2,8)	140,6%	(4,7)	(5,0)	6,6%
Total	50,4	(255,7)	-	39,0	(355,6)	-

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 2024, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,6472
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(108)

Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(108)

(*) 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 2T24 foi de R\$ 0,3 milhão e no 2T23 foi de R\$ 4,1 milhões negativo. No 1S24 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 4,7 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 2,3 milhões em comparação com o 1S23.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T24 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 239,4 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 64,2 milhões no 2T23. No 1S24 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 324,6 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 65,5 milhões no 1S23.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Resultado Líquido	60,3	(240,8)	-	55,0	(345,1)	-
(+) Não recorrentes	2,9	1,1	-61,9%	7,8	15,3	95,0%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	1,0	0,3	-61,9%	2,7	5,2	-0,9%
Resultado Líquido Ajustado	64,2	(239,4)	-	65,5	(324,6)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	160,7%	-568,5%	-	84,9%	-388,4%	-

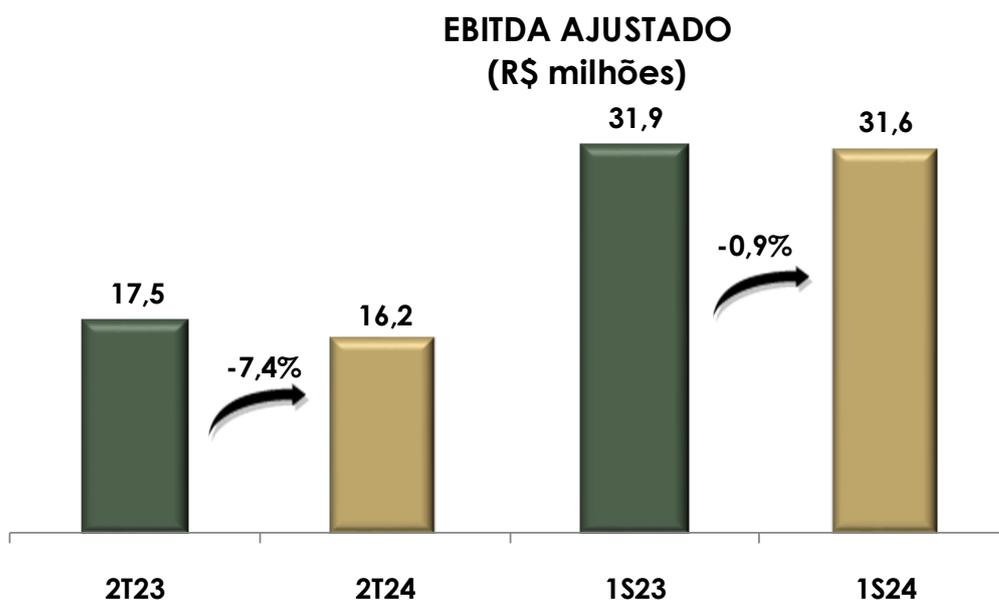
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T24 foi de R\$ 16,2 milhões, margem de 38,5% e decréscimo de 7,4% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S24 este valor foi de R\$ 31,6 milhões, margem de 37,8% e decréscimo de 0,9% em comparação com o 1S23.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Resultado líquido	60,3	(240,8)	-	55,0	(345,1)	-
(+) IRPJ / CSLL	4,1	(0,3)	-	7,1	4,7	-32,1%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(50,4)	255,7	-	(39,0)	355,6	-
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,5	0,2%	1,0	1,1	5,6%
EBITDA*	14,6	15,1	3,6%	24,1	16,3	-32,1%
(+) Não Recorrentes	2,9	1,1	-61,9%	7,8	15,3	95,0%
EBITDA Ajustado	17,5	16,2	-7,4%	31,9	31,6	-0,9%
Margem EBITDA Ajustado	43,8%	38,5%	-5,3 p.p.	41,3%	37,8%	-3,5 p.p.

* Resolução CVM 156/22

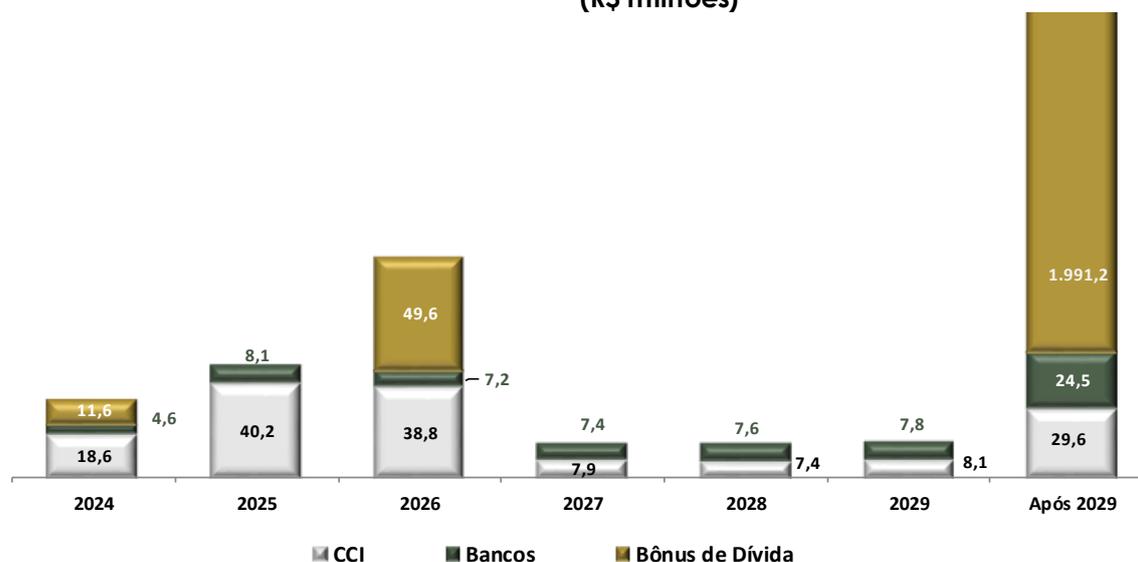


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2024 totalizou R\$ 2.270,2 milhões. Em 31 de março de 2024 este endividamento era de R\$ 2.049,2 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2024 de R\$ 108,7 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.161,5 milhões. No 1T24 o endividamento líquido foi de R\$ 1.946,7 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/24	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Após 2029
BNB	jun-25	-	3,53%	2,3	1,1	1,2	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	28,5	5,0	10,7	11,8	1,0	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	55,2	10,8	23,7	20,7	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	28,7	1,2	2,5	2,7	3,0	3,2	3,4	12,7
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	38,2	1,6	3,3	3,6	3,9	4,2	4,7	16,9
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	64,9	3,5	6,9	7,2	7,4	7,6	7,8	24,5
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	51,5	1,9	-	49,6	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	552,1	9,7	-	-	-	-	-	542,4
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.448,8	-	-	-	-	-	-	1.448,8
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.270,2	34,8	48,3	95,6	15,3	15,0	15,9	2.045,3

*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 Perpétuos Subordinados são considerados Capital.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	2T23	2T24	Var.	1S23	1S24	Var.
Receita Bruta	46.743	48.525	3,8%	89.957	95.659	6,3%
De Aluguéis	18.136	16.644	-8,2%	35.401	33.538	-5,3%
De Serviços	28.607	31.881	11,4%	54.556	62.121	13,9%
Deduções da Receita	(6.780)	(6.426)	-5,2%	(12.769)	(12.068)	-5,5%
Pis / Cofins	(3.073)	(3.329)	8,3%	(5.910)	(6.473)	9,5%
ISS	(1.143)	(1.276)	11,6%	(2.179)	(2.479)	13,8%
Descontos	(2.564)	(1.821)	-29,0%	(4.680)	(3.116)	-33,4%
Receita Líquida	39.963	42.099	5,3%	77.188	83.591	8,3%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(12.164)	(13.964)	14,8%	(23.778)	(26.588)	11,8%
Pessoal	(1.152)	(1.387)	20,4%	(2.231)	(2.730)	22,4%
Depreciação	(204)	(187)	-8,3%	(384)	(367)	-4,4%
Ocupação	(6.822)	(8.086)	18,5%	(13.339)	(15.686)	17,6%
Serviços de Terceiros	(3.986)	(4.304)	8,0%	(7.824)	(7.805)	-0,2%
Resultado Bruto	27.799	28.135	1,2%	53.410	57.003	6,7%
Despesas Operacionais	(13.796)	(13.608)	-1,4%	(30.372)	(41.756)	37,5%
Gerais e Administrativas	(15.769)	(13.698)	-13,1%	(32.906)	(30.219)	-8,2%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.973	90	-95,4%	2.534	(11.537)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	14.003	14.527	3,7%	23.038	15.247	-33,8%
Resultado Financeiro	50.381	(255.713)	-	38.971	(355.648)	-
Resultado Antes do IR e da CS	64.384	(241.186)	-	62.009	(340.401)	-
IR/CS	(4.085)	338	-	(6.976)	(4.738)	-32,1%
Resultado Líquido	60.299	(240.848)	-	55.033	(345.139)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/06/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	108.154	92.525
Contas a receber	30.624	34.523
Tributos a recuperar	12.135	10.780
Propriedades para investimento	0	132.194
Contas a receber na venda de imóveis	68.102	52.952
Outras contas a receber	34.871	30.769
Total do ativo circulante	253.886	353.743
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	506	484
Contas a receber	285	319
Empréstimos a receber com terceiros	5.312	4.324
Partes relacionadas	63.613	58.122
Depósitos e cauções	10.422	10.418
Outras contas a receber	20.093	20.481
Propriedades para investimento	1.067.794	1.026.678
Imobilizado	28.809	27.783
Intangível	27.712	24.785
Total do ativo não circulante	1.224.546	1.173.394
TOTAL DO ATIVO	1.478.432	1.527.137

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	9.561	16.973
Empréstimos e financiamentos	20.816	19.404
Salários e encargos sociais	3.419	2.356
Impostos, taxas e contribuições	110.054	90.221
Impostos parcelados	24.824	24.126
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	38.025	35.872
Partes relacionadas	46.689	39.923
Receitas de cessões a apropriar	3.481	3.833
Outras contas a pagar	3.992	4.809
Total do circulante	260.861	237.517
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.098.760	1.798.652
Receitas de cessões a apropriar	3.919	5.511
Impostos parcelados	38.348	46.738
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.943	21.943
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	4.613	4.305
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	112.561	129.891
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	657	671
Total do não circulante	2.281.358	2.008.268
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.063.787	-718.648
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.478.432	1.527.137

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2024	30/06/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	-345.139	55.033
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.091	997
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-82	-2.354
Constituição (reversão) de provisão para riscos cívicos e trabalhistas	308	-81
Imposto de renda e contribuição social	4.738	6.976
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	83.965	77.559
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	6.267	4.315
Variação cambial	261.857	-138.477
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	4.015	4.205
Tributos a recuperar	-1.355	1.612
Outras contas a receber	-18.864	-364
Depósitos e cauções	-4	12
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-7.412	2.870
Impostos, taxas e contribuições	15.095	-2.027
Salários e encargos sociais	1.063	432
Receitas de cessões a apropriar	-1.944	-2.456
Contas a pagar na compra de imóveis	0	-1.590
Outras contas a pagar	-832	578
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	2.767	7.240
Pagamento de juros	-38.559	-35.557
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-35.792	-28.317
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	1	230
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	91.079	-37.478
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	-22	-24
Partes Relacionadas	-6.479	-8.810
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-5.045	-4.334
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	79.534	-50.416
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	0	80.000
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	0	-4.103
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-23.789	-15.794
Novos parcelamentos de tributos	60	1.549
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-12.973	-2.998
Partes relacionadas	6.766	-2.299
Amortização de custo de captação	1.823	1.646
Caixa líquido aplicado nas / (proveniente das) atividades de financiamento	-28.113	58.001
Aumento / (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	15.629	-20.732
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	92.525	127.042
No final do exercício	108.154	106.310

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.