



4T23

São Paulo, 28 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 4T23. 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 2023 - 4T23 - atingiu R\$ 52,1 milhões, com acréscimo de 7,0% em comparação à receita de R\$ 48,7 milhões no quarto trimestre de 2022 - 4T22. Em 2023, a Receita Bruta aumentou 2,8% em relação a 2022, alcançando R\$ 187,7 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T23 registrou R\$ 30,6 milhões, com margem de 68,8% e acréscimo de 11,9% em relação aos R\$ 27,4 milhões alcançados no 4T22. Em 2023, o NOI Consolidado foi de R\$ 111,4 milhões, com margem de 69,3% e acréscimo de 1,8% em comparação com 2022.
- O Lucro Bruto no 4T23 foi de R\$ 30,4 milhões, com margem de 68,3% e acréscimo de 11,6% em comparação aos R\$ 27,2 milhões no 4T22. Em 2023, o Lucro Bruto totalizou R\$ 110,7 milhões, com margem de 68,9% e acréscimo de 2,4% em relação a 2022.
- O EBITDA Ajustado no 4T23 atingiu R\$ 17,1 milhões, com margem de 38,5% e acréscimo de 23,3% em relação aos R\$ 13,9 milhões no 4T22. Em 2023, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 64,6 milhões, margem de 40,2% e acréscimo de 0,7% em comparação com 2022.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Receita Bruta Total	48.692	52.105	7,0%	182.545	187.717	2,8%
Aluguel (Shoppings)	19.350	19.496	0,8%	74.065	72.083	-2,7%
Serviços	29.342	32.609	11,1%	108.480	115.634	6,6%
NOI Consolidado	27.383	30.632	11,9%	109.435	111.421	1,8%
EBITDA Ajustado	13.875	17.112	23,3%	64.122	64.584	0,7%
Resultado Líquido Ajustado	20.594	120.857	486,9%	(69.188)	107.370	-
FFO Ajustado	21.098	121.460	475,7%	(66.183)	109.458	-
Margem NOI	66,6%	68,8%	2,2 p.p.	71,0%	69,3%	-1,7 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	33,8%	38,5%	4,7 p.p.	41,6%	40,2%	-1,4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	50,1%	271,6%	221,5 p.p.	-44,9%	66,8%	-
Margem FFO Ajustado	51,3%	272,9%	221,6 p.p.	-42,9%	68,1%	-
Receita Bruta por m ²	567,17	598,65	5,6%	2.077,56	2.179,01	4,9%
NOI por m ²	318,96	351,94	10,3%	1.245,49	1.293,37	3,8%
EBITDA Ajustado por m ²	161,62	196,61	21,6%	729,78	749,69	2,7%
Resultado Líquido ajustado m ²	239,88	1.388,57	478,9%	(787,44)	1.246,34	-
FFO ajustado por m ²	245,75	1.395,50	467,8%	(753,24)	1.270,58	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	85.851	87.037	1,4%	87.865	86.148	-2,0%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	85.851	89.409	4,1%	85.851	89.409	4,1%

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 quarto trimestre de 2023 (4T23) e o ano de 2023, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar o aumento da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T23 em comparação ao 4T22, em decorrência da abertura da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A Receita Bruta no 4T23 apresentou um acréscimo de 7,0% para R\$ 52,1 milhões, ponderada pelo aumento nas Receitas de Aluguel em 0,8% e aumento nas Receitas de Serviços de 11,1% quando comparadas ao 4T22. No ano de 2023, a Receita Bruta atingiu R\$ 187,7 milhões, um aumento de 2,8% quando comparado ao ano de 2022.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um acréscimo de 0,5%, no 4T23 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 6,1% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um decréscimo no trimestre, atingindo 93,7% no 4T23 contra 94,4% quando comparada com o 4T22.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 1,8% em relação ao 4T22, atingindo R\$ 14,1 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de pessoal e depreciação. No ano, eles tiveram um acréscimo de 8,6% em relação a 2022, alcançando R\$ 50,0 milhões.

O NOI atingiu R\$ 111,4 milhões em 2023, incremento de 1,8% em relação ao ano anterior, com margem de 69,3%. No 4T23, o NOI alcançou R\$ 30,6 milhões com margem NOI de 68,8%, um aumento de 11,9% em relação ao 4T22.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento, de 20,9% em 2023, comparando com o ano anterior, e um aumento de 20,2% no 4T23 quando comparado ao 4T22.

O EBITDA Ajustado em 2023 atingiu R\$ 64,6 milhões, aumento de 0,7% em relação ao ano de 2022, com margem EBITDA Ajustado de 40,2%. No 4T23, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 17,1 milhões, um aumento de 23,3% em relação ao 4T22, com margem EBITDA Ajustado de 38,5%.

Em 2023, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 120,2 milhões em 2022 para negativos R\$ 46,7 milhões em 2023.

Como evento subsequente, através de Fato Relevante do dia 27 de março de 2024, tivemos a alienação de 31,2% do imóvel onde está localizado o Parque Shopping Barueri.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

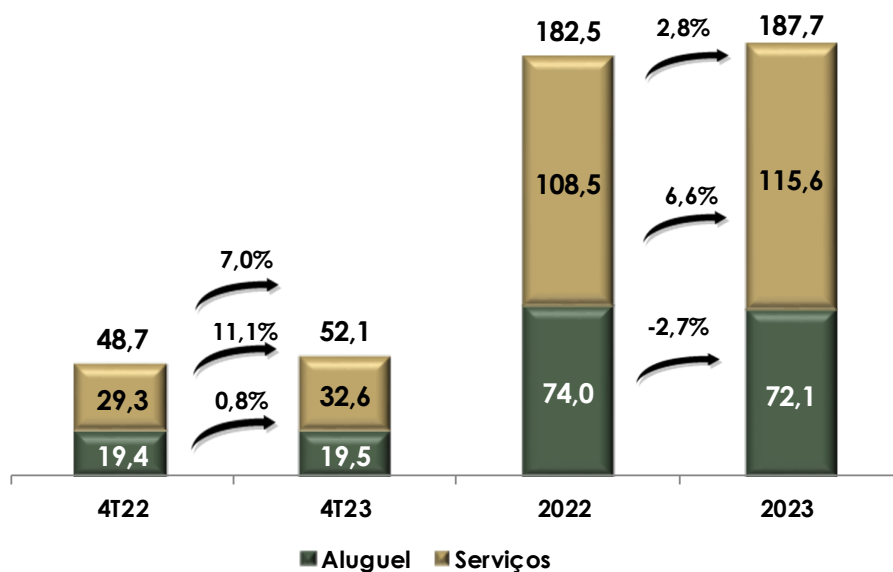
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 52,1 milhões, representando um acréscimo de 7,0% em relação ao 4T22. Em 2023, esta receita atingiu R\$ 187,7 milhões, acréscimo de 2,8% em comparação com 2022.

A receita bruta de aluguéis no 4T23 totalizou R\$ 19,5 milhões, representando 37,4% da receita bruta total e um acréscimo de 0,8% em relação ao 4T22. Em 2023 esta receita foi de R\$ 72,1 milhões, decréscimo de 2,7% em comparação com 2022. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da alienação de 49,0% de participação no Outlet Premium Grande São Paulo, parcialmente compensado pela inauguração da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A receita bruta de serviços no 4T23 totalizou R\$ 32,6 milhões, representando um acréscimo de 11,1% em relação ao 4T22, e R\$ 115,6 milhões em 2023, 6,6% de acréscimo em comparação com 2022. Os principais fatores para esse crescimento foram o aumento do fluxo de veículos, o aumento no consumo de serviços fornecidos pela Companhia e a inauguração da expansão do Outlet Premium São Paulo.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 19,5 milhões no 4T23, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Aluguel Mínimo	14,6	13,7	-5,6%	59,7	56,2	-6,0%
Aluguel Percentual de Vendas	2,3	2,9	23,5%	5,8	7,0	20,5%
Luvas	0,3	0,2	-39,1%	1,4	0,8	-44,4%
Merchandising	2,2	2,7	23,6%	7,1	8,1	14,4%
Total	19,4	19,5	0,8%	74,0	72,1	-2,7%

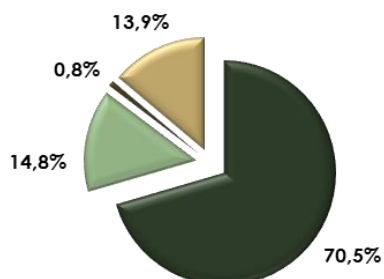
As receitas de aluguel mínimo no 4T23 atingiram R\$ 13,7 milhões, decréscimo de 5,6% em relação ao 4T22. Comparando 2023 com 2022, observamos decréscimo de R\$ 3,5 milhões, ou 6,0%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 0,6 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 2023 em relação a 2022, o acréscimo foi de 20,5%.

Os aluguéis temporários (*Merchandising*) no 4T23 totalizaram R\$ 2,7 milhões, acréscimo de 23,6% em comparação com o 4T22, e R\$ 8,1 milhões em 2023, acréscimo de 14,4% em comparação com 2022.

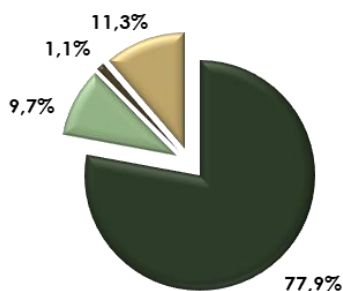
As receitas de aluguel mínimo representaram 70,5% da receita total de aluguéis no 4T23, enquanto no 4T22 representavam 75,2%. Em 2023 corresponderam a 77,9%, comparado com 80,5% em 2022.

Receita de Aluguéis - 4T23



■ Aluguel Mínimo ■ Aluguel Percentual de Vendas
■ Luvas ■ Merchandising

Receita de Aluguéis - 2023



■ Aluguel Mínimo ■ Aluguel Percentual de Vendas
■ Luvas ■ Merchandising

RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T23 as receitas de serviços totalizaram R\$ 32,6 milhões, representando um acréscimo de 11,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2023 estas receitas foram de R\$ 115,6 milhões, acréscimo de 6,6% em comparação com 2022.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Estacionamento	17,0	19,0	11,4%	54,0	63,4	17,4%
Energia	4,8	6,3	31,2%	27,2	21,6	-20,6%
Água	2,1	2,3	8,0%	7,9	9,0	13,5%
Administração	5,4	5,0	-7,5%	19,4	21,6	11,1%
Total	29,3	32,6	11,1%	108,5	115,6	6,6%

As receitas de estacionamento no 4T23 foram de R\$ 19,0 milhões, um acréscimo de R\$ 2,0 milhões em relação ao 4T22. Em 2023, a receita foi R\$ 63,4 milhões, acréscimo de 17,4% comparado com 2022. Este crescimento decorreu principalmente pelo aumento no fluxo de veículos em nossos empreendimentos e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 6,3 milhões no 4T23, acréscimo de R\$ 1,5 milhão. Em 2023, tivemos R\$ 21,6 milhões, decréscimo de 20,6% em comparação com 2022. 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\$ 2,3 milhões no 4T23, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T22. Em 2023, esta receita foi de R\$ 9,0 milhões, acréscimo de 13,5% em comparação com 2022.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,6 milhões no 4T23, correspondendo a 14,6% da mesma, enquanto que no 4T22 representaram 15,6%. Em 2023, tivemos R\$ 27,0 milhões, 14,4% da receita bruta, enquanto que em 2022 o percentual foi de 15,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,1 milhões no 4T23, representando um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em relação ao 4T22. Em 2023 o montante foi de R\$ 17,5 milhões, um acréscimo de R\$ 2,1 milhões comparado com 2022.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,5 milhões, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 4T22. Em 2023, registramos R\$ 9,5 milhões, um decréscimo de R\$ 3,5 milhões em comparação com 2022.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 44,5 milhões no 4T23, um acréscimo de 8,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2023, tivemos R\$ 160,7 milhões, 4,3% maior que em 2022.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T23 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 1,8%, ficando em R\$ 14,1 milhões. Em 2023 estes custos foram de R\$ 50,0 milhões, 8,6% de acréscimo na comparação com 2022.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Pessoal	1,2	1,4	19,6%	4,2	5,0	20,2%
Depreciação	0,2	0,3	70,4%	1,4	0,7	-47,4%
Ocupação	8,2	8,3	1,0%	26,1	28,6	9,3%
Serviços de Terceiros	4,3	4,1	-4,0%	14,4	15,7	9,2%
Total	13,9	14,1	1,8%	46,1	50,0	8,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,4 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T22. Em 2023 o custo de pessoal foi de R\$ 5,0 milhões, acréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com 2022.

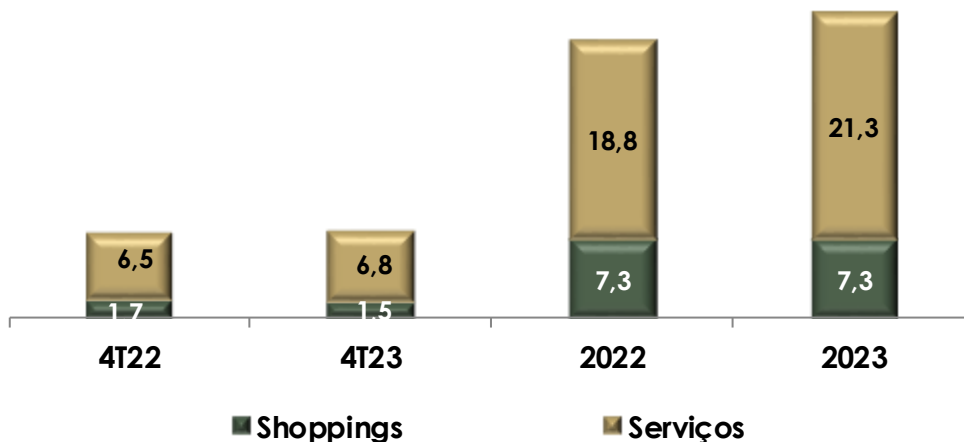
Custo de Depreciação

No 4T23, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T22, e em 2023 tivemos R\$ 0,7 milhão, decréscimo de R\$ 0,7 milhão em comparação com 2022.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 8,3 milhões, acréscimo de 1,0% em comparação com o 4T22. Em 2023 este montante foi de R\$ 28,6 milhões, um acréscimo de R\$ 2,5 milhões ou 9,3%, comparado com 2022.

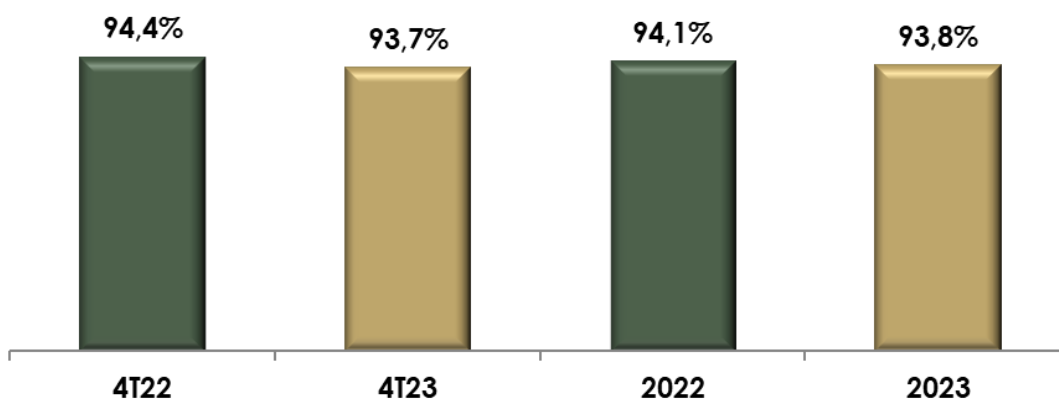
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,5 milhão no 4T23, R\$ 0,2 milhão menor que no 4T22. Em 2023, esse custo de ocupação foi de R\$ 7,3 milhões, mesmo patamar que em 2022.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 6,8 milhões no 4T23, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 4T22. Em 2023, tivemos R\$ 21,3 milhões, um acréscimo de R\$ 2,5 milhões em relação a 2022.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

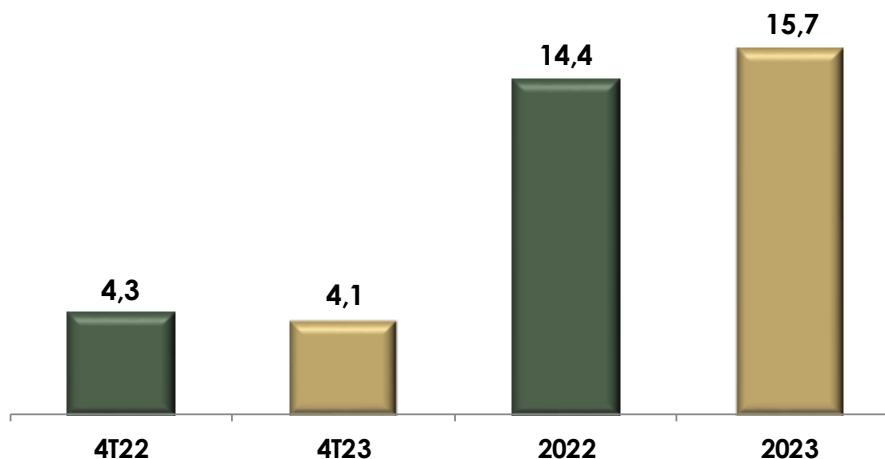


Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T23, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,1 milhões, R\$ 0,2 milhão menor que no 4T22.

Em 2023 tivemos R\$ 15,7 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão em relação a 2022.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

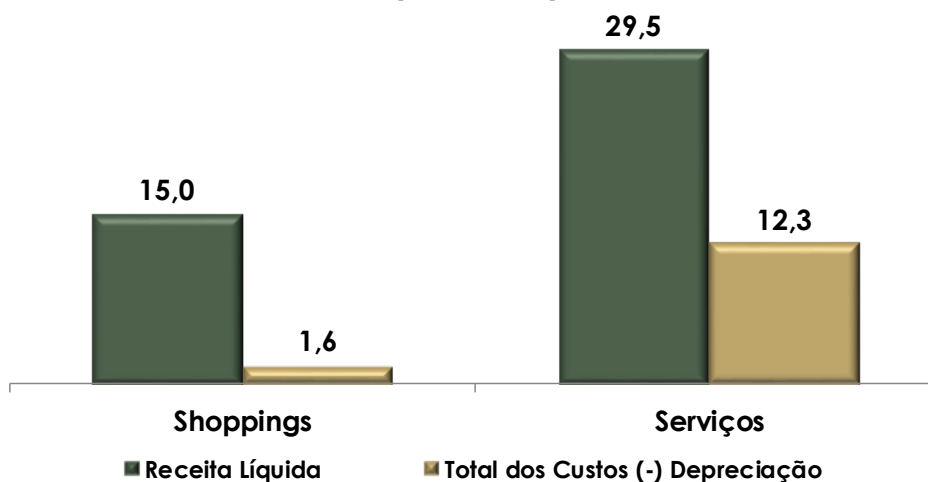


LUCRO BRUTO

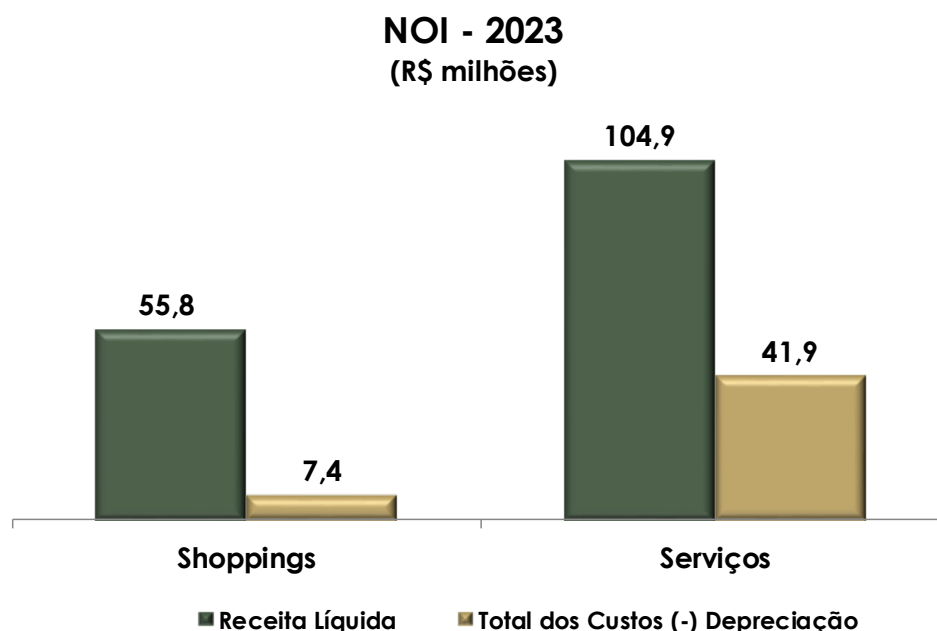
O lucro bruto no 4T23 foi de R\$ 30,4 milhões, margem de 68,3% e acréscimo de 11,6%, comparado aos R\$ 27,2 milhões no 4T22. Em 2023 tivemos R\$ 110,7 milhões, com margem de 68,9% e acréscimo de 2,4% em comparação com 2022.

No 4T23 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 30,6 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 13,4 milhões e o de Serviços foi de R\$ 17,2 milhões.

NOI - 4T23 (R\$ milhões)



Já em 2023 tivemos R\$ 111,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 48,4 milhões e o de Serviços foi de R\$ 63,0 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T23 totalizaram R\$ 19,7 milhões, representando um acréscimo de 20,2%, comparado com 4T22. Em 2023 este valor foi de R\$ 65,6 milhões, 20,9% maior que em 2022.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,6)	(0,7)	27,6%	(1,6)	(2,1)	28,7%
PCLD	0,1	-	-	0,1	-	-
Despesas com Pessoal	(4,8)	(4,8)	-0,6%	(17,0)	(18,1)	6,8%
Serviços de Terceiros	(3,8)	(4,5)	19,0%	(13,5)	(16,0)	18,1%
Despesas de Comercialização	(0,7)	(0,9)	13,1%	(2,9)	(3,2)	11,4%
Não Recorrentes	(4,0)	(4,7)	16,9%	(9,4)	(11,9)	27,2%
Outras Despesas	(2,6)	(4,1)	61,0%	(10,0)	(14,3)	42,6%
Total	(16,4)	(19,7)	20,2%	(54,3)	(65,6)	20,9%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 3,3 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros, (ii) da comercialização, (iii) da PCLD, (iv) das outras despesas e (v) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (vi) 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 4T23 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 6,6 milhões, enquanto no 4T22 tivemos R\$ 4,0 milhões negativo. Em 2023 este valor foi de R\$ 6,8 milhões e em 2022 tivemos R\$ 5,8 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Recuperação de Despesas	0,1	-	-	0,1	0,2	21,9%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	13,5	-	-	13,5	-	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	(16,1)	(22,6)	39,9%	(16,1)	(22,6)	39,9%
Outras Recuperações	(1,5)	29,2	-	(3,3)	29,2	-
Total	(4,0)	6,6	-	(5,8)	6,8	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T23 foi de R\$ 8,6 milhões, e no 4T22 o resultado ficou em R\$ 9,2 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2023 registramos R\$ 46,7 milhões negativo, comparado com R\$ 120,2 milhões negativo em 2022.

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	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Receitas	92,8	90,2	-2,9%	582,8	372,2	-36,1%
Juros de aplicações financeiras	4,6	2,1	-54,4%	18,6	8,2	-56,2%
Variação cambial ativa	79,2	79,5	0,3%	452,4	322,2	-28,8%
Ganho na operação com derivativos	5,1	-	-	91,8	15,1	-83,6%
Outros	3,9	8,6	122,6%	20,0	26,7	33,9%
Despesas	(83,6)	(81,6)	-2,4%	(703,0)	(418,9)	-40,4%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(4,7)	(3,7)	-21,5%	(20,5)	(17,7)	-13,4%
Bônus de Dívida Perpétuos	(35,5)	(33,6)	-5,3%	(138,5)	(136,8)	-1,2%
Perda em operação com derivativos	(25,1)	(4,1)	-83,7%	(163,9)	(45,8)	-72,1%
Variação cambial passiva	(13,0)	(18,4)	41,8%	(329,7)	(187,5)	-43,1%
Variação monetária passiva	-	(0,2)	-	-	(1,0)	-
Multa sobre impostos em atraso	(2,5)	(8,2)	234,1%	(27,7)	(16,7)	-39,8%
Outros	(2,8)	(13,4)	377,3%	(22,7)	(13,4)	-41,2%
Total	9,2	8,6	-7,2%	(120,2)	(46,7)	-61,2%

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 29 de dezembro de 2023, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	4,9272
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(443)
Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(443)

(*) 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 4T23 foi de R\$ 96,0 milhões e no 4T22 foi de R\$ 4,2 milhões negativo. Em 2023, o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 87,9 milhões, comparado com R\$ 14,5 milhões negativo em 2022.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T23 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 120,9 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 20,6 milhões no 4T22. Em 2023, o resultado líquido ajustado foi de R\$ 107,4 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 69,2 milhões negativo em 2022.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Resultado Líquido	11,9	121,9	924,6%	(86,8)	93,2	-
(+) Não recorrentes	(9,6)	(23,4)	143,4%	(3,0)	(12,0)	302,9%
(+) Propriedade para Investimento	16,1	22,6	40,4%	16,1	22,6	40,4%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	2,2	(0,2)	-	4,5	3,6	0,7%
Resultado Líquido Ajustado	20,6	120,9	486,9%	(69,2)	107,4	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	50,1%	271,6%	221,5 p.p.	-44,9%	66,8%	-

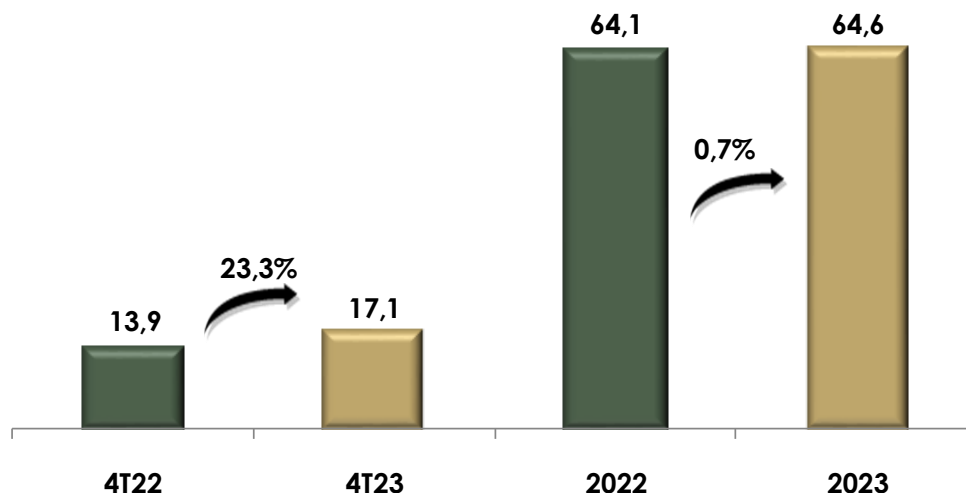
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T23 foi de R\$ 17,1 milhões, margem de 38,5% e acréscimo de 23,3% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. Em 2023, este valor foi de R\$ 64,6 milhões, margem de 40,2% e acréscimo de 0,7% em comparação com 2022.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Resultado líquido	11,9	121,9	924,6%	(86,8)	93,2	-
(+) IRPJ / CSLL	4,2	(96,0)	-	14,6	(87,9)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	(9,2)	(8,6)	-7,2%	120,2	46,7	-61,2%
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,6	19,6%	3,0	2,0	-30,5%
EBITDA*	7,4	17,9	142,4%	51,0	54,0	5,8%
(+) Não Recorrentes	(9,6)	(23,4)	143,4%	(3,0)	(12,0)	302,9%
(+) Propriedade para Investimento	16,1	22,6	40,4%	16,1	22,6	40,4%
EBITDA Ajustado	13,9	17,1	23,3%	64,1	64,6	0,7%
Margem EBITDA Ajustado	33,8%	38,5%	4,7 p.p.	41,6%	40,2%	-1,4 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

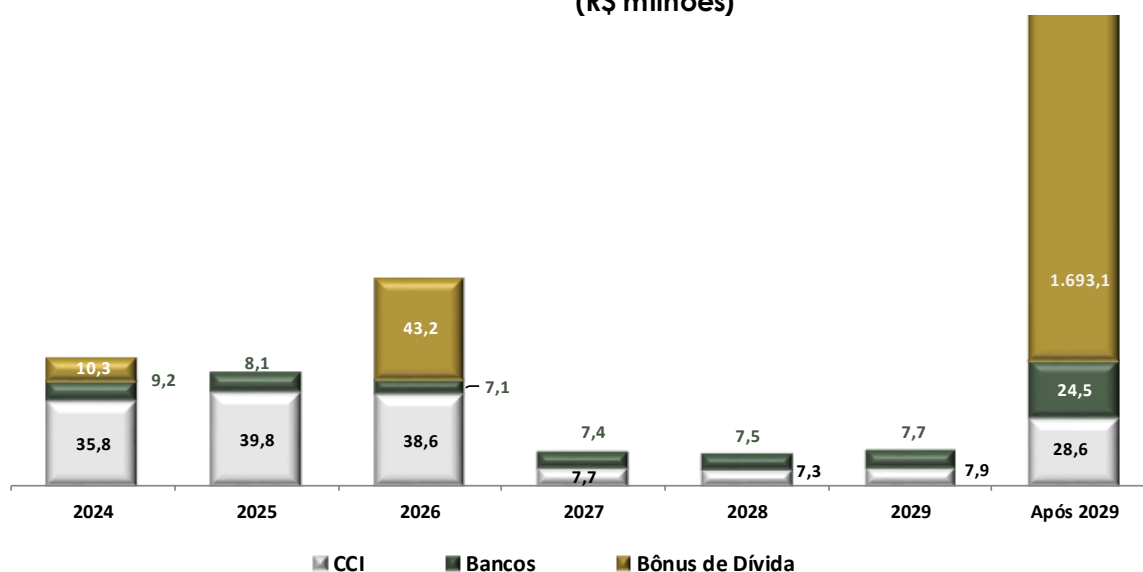


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2023 totalizou R\$ 1.983,8 milhões. Em 30 de setembro de 2023 este endividamento era de R\$ 2.000,1 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 93,0 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.890,8 milhões. No 3T23 o endividamento líquido foi de R\$ 1.905,3 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/23	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Após 2029	
BNB	jun-25	-	3,53%	3,4	2,3	1,1	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	33,1	9,7	10,6	11,8	1,0	-	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	65,1	20,9	23,6	20,6	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	28,9	2,2	2,4	2,6	2,9	3,1	3,4	12,3	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	38,6	3,0	3,2	3,6	3,8	4,2	4,5	16,3	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	68,1	6,9	7,0	7,1	7,4	7,5	7,7	24,5	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	44,9	1,7	-	43,2	-	-	-	-	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	481,0	8,6	-	-	-	-	-	472,4	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.220,7	-	-	-	-	-	-	1.220,7	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.983,8	55,3	47,9	88,9	15,1	14,8	15,6	1.746,2	

*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.

EVENTO SUBSEQUENTE

A subsidiária integral da Companhia, Send Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.001.679/0001-69 ("Send") e o General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.769.604/0001-13, administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Fundo") celebraram, em 26 de fevereiro de 2024, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel visando o estabelecimento de compromisso para a alienação, pela Send, e aquisição, pelo Fundo, de fração ideal de 31,2% do imóvel localizado na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida General de Divisão Pedro Rodrigues da Silva, nº 400, Aldeia, CEP 06440-180, objeto da matrícula nº 212.338 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo ("Imóvel", "Fração Ideal" e "Compromisso de Venda", respectivamente).

A transferência definitiva da propriedade da Fração Ideal do Imóvel ao Fundo, mediante a outorga da competente escritura pública definitiva de venda e compra da Fração Ideal do Imóvel, ocorrerá no prazo de até 30 dias corridos contados da data de pagamento da última parcela do Preço estabelecido no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Receita Bruta	48.692	52.105	7,0%	182.545	187.717	2,8%
De Aluguéis	19.350	19.496	0,8%	74.065	72.083	-2,7%
De Serviços	29.342	32.609	11,1%	108.480	115.634	6,6%
Deduções da Receita	(7.587)	(7.603)	0,2%	(28.430)	(27.010)	-5,0%
Pis / Cofins	(3.080)	(3.776)	22,6%	(11.271)	(12.843)	13,9%
ISS	(1.217)	(1.305)	7,2%	(4.123)	(4.648)	12,7%
Descontos	(3.290)	(2.522)	-23,3%	(13.036)	(9.519)	-27,0%
Receita Líquida	41.105	44.502	8,3%	154.115	160.707	4,3%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(13.864)	(14.112)	1,8%	(46.050)	(50.007)	8,6%
Pessoal	(1.207)	(1.444)	19,6%	(4.176)	(5.019)	20,2%
Depreciação	(142)	(242)	70,4%	(1.370)	(721)	-47,4%
Ocupação	(8.230)	(8.311)	1,0%	(26.125)	(28.560)	9,3%
Serviços de Terceiros	(4.285)	(4.115)	-4,0%	(14.379)	(15.707)	9,2%
Resultado Bruto	27.241	30.390	11,6%	108.065	110.700	2,4%
Despesas Operacionais	(20.358)	(13.085)	-35,7%	(60.070)	(58.805)	-2,1%
Gerais e Administrativas	(16.401)	(19.721)	20,2%	(54.270)	(65.631)	20,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(3.957)	6.636	-	(5.800)	6.826	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	6.883	17.305	151,4%	47.995	51.895	8,1%
Resultado Financeiro	9.246	8.580	-7,2%	(120.249)	(46.671)	-61,2%
Resultado Antes do IR e da CS	16.129	25.885	60,5%	(72.254)	5.224	-107,2%
IR/CS	(4.229)	96.039	-	(14.518)	87.941	-
Resultado Líquido	11.900	121.924	924,6%	(86.772)	93.165	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/12/2023	31/12/2022
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	92.525	127.042
Contas a receber	34.523	33.715
Tributos a recuperar	10.780	14.335
Propriedades para investimento	132.194	-
Contas a receber na venda de imóveis	52.952	50.613
Outras contas a receber	30.769	29.410
Total do ativo circulante	353.743	255.115
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	484	437
Contas a receber	319	695
Empréstimos a receber com terceiros	4.324	4.957
Partes relacionadas	58.122	76.639
Depósitos e cauções	10.418	9.564
Outras contas a receber	20.481	33.050
Propriedades para investimento	1.026.678	1.069.226
Imobilizado	27.783	26.696
Intangível	24.785	20.418
Total do ativo não circulante	1.173.394	1.241.682
TOTAL DO ATIVO	1.527.137	1.496.797

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	16.973	7.752
Empréstimos e financiamentos	19.404	13.449
Salários e encargos sociais	2.356	2.305
Impostos, taxas e contribuições	90.221	148.216
Impostos parcelados	24.126	32.850
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	35.872	27.131
Partes relacionadas	39.923	41.152
Receitas de cessões a apropriar	3.833	5.095
Contas a pagar na compra de terrenos	-	126
Outras contas a pagar	4.809	3.367
Total do circulante	237.517	281.443
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.798.652	1.789.043
Receitas de cessões a apropriar	5.511	9.465
Impostos parcelados	46.738	107.929
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.943	18.750
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	4.305	3.903
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	129.891	96.269
Contas a pagar na compra de terrenos	557	1.464
Outras contas a pagar	671	344
Total do não circulante	2.008.268	2.027.167
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-718.648	-811.813
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.527.137	1.496.797

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	93.165	(86.772)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.088	3.006
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.047)	(3.412)
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	402	(342)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(99.082)	(4.593)
Imposto de renda e contribuição social	11.141	12.016
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	155.591	158.738
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	8.123	10.798
Variação cambial	(130.834)	(122.293)
Ajuste a valor justo	22.572	16.139
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	3.615	9.159
Tributos a recuperar	3.555	(1.985)
Outras contas a receber	8.872	5.606
Depósitos e cauções	(854)	(866)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	9.221	(1.004)
Impostos, taxas e contribuições	(69.136)	(36.720)
Salários e encargos sociais	51	248
Receitas de cessões a apropriar	(5.216)	(6.300)
Contas a pagar na compra de imóveis	(1.590)	(6.959)
Outras contas a pagar	2.326	427
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	9.963	(55.109)
Pagamento de juros	(72.852)	(70.778)
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	(62.889)	(125.887)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	82	541
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	-	163.543
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(47)	1.412
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(119.843)	(98.580)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	(119.808)	66.916
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	137.102	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(32.408)	(126.030)
Novos parcelamentos de tributos	38.525	61.081
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(12.960)	(10.813)
Empréstimos com terceiros	-	949
Partes relacionadas	17.921	(8.468)
Caixa líquido aplicado nas/(proveniente das) atividades de financiamento	148.180	(83.281)
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(34.517)	(142.252)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	127.042	269.294
No final do exercício	92.525	127.042

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.