



2T23

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 m²	543,06	544,47	0,3%	1.015,25	1.047,83	3,2%
NOI por m²	330,98	326,18	-1,4%	635,84	626,60	-1,5%
EBITDA Ajustado por m²	217,36	203,73	-6,3%	396,48	371,76	-6,2%
Resultado Líquido ajustado m²	(2.008,64)	748,18	-	(61,83)	763,47	-
FFO ajustado por m²	(1.997,58)	754,61	-	(42,10)	775,51	-
ABL Própria - Média do Período (m²)	86.262	85.851	-0,5%	89.877	85.851	-4,5%
ABL Própria - Final do Período (m²)	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,

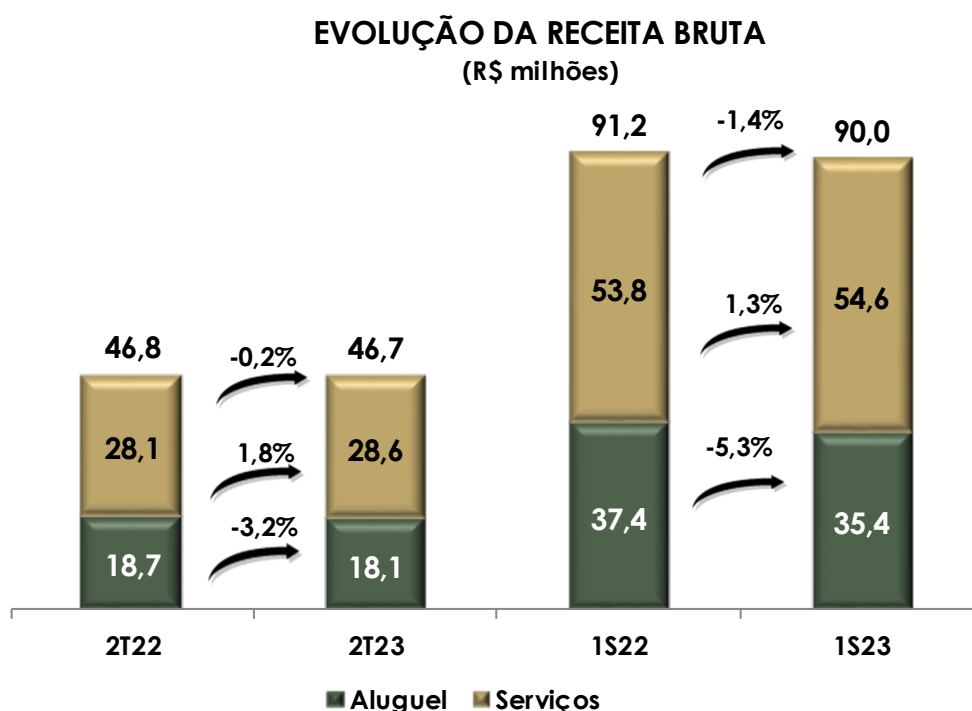
Diretor de Relações com Investidores

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%

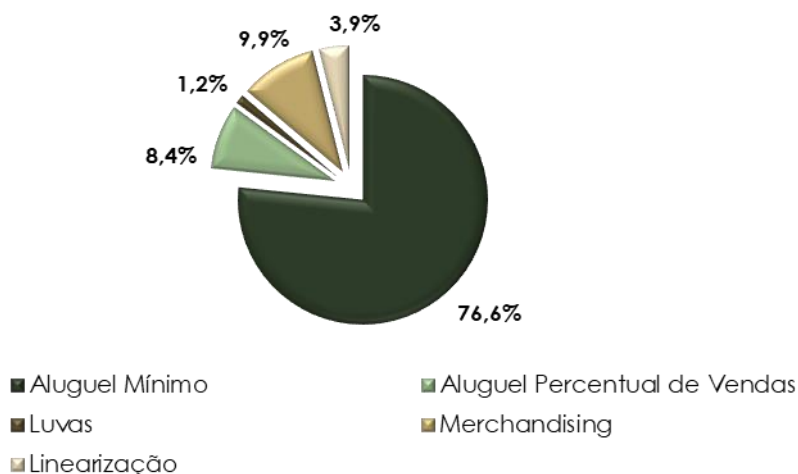
As receitas de aluguel mínimo no 2T23 atingiram R\$ 13,9 milhões, mesmo patamar do 2T22. Comparando 1S23 com o 1S22, observamos decréscimo de R\$ 1,0 milhão, ou 3,6%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

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%.

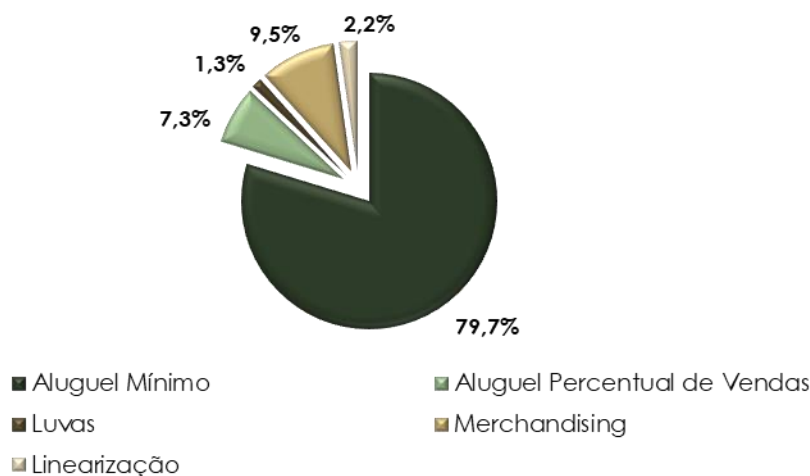
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T23 totalizaram R\$ 1,8 milhão, acréscimo de 3,1% em comparação com o 2T22, e R\$ 3,4 milhões no 1S23, acréscimo de 1,5% em comparação com o 1S22.

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

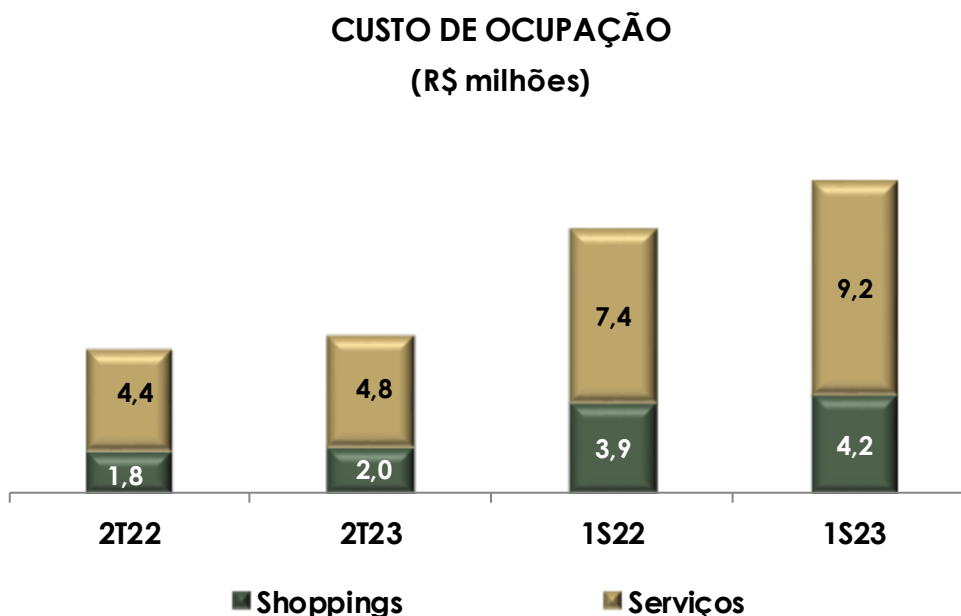
O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 2T22. No 1S23 o custo de pessoal foi de R\$ 2,2 milhões, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S22.

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.

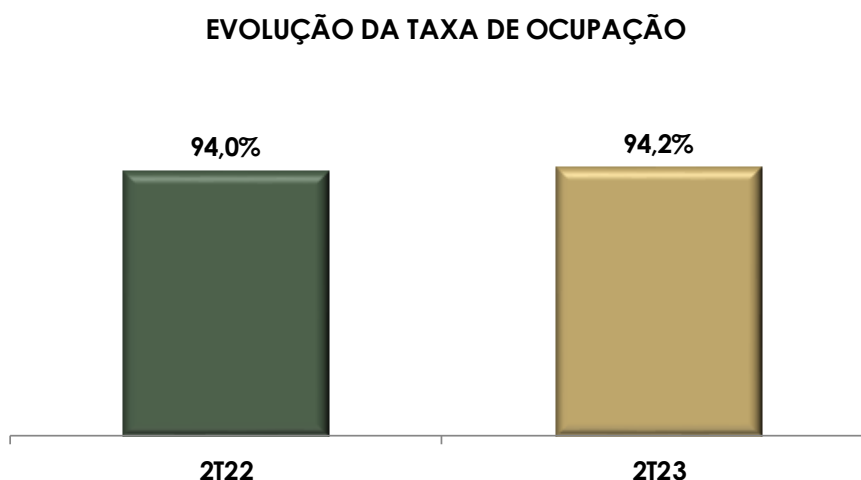
Custo de Ocupação

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.

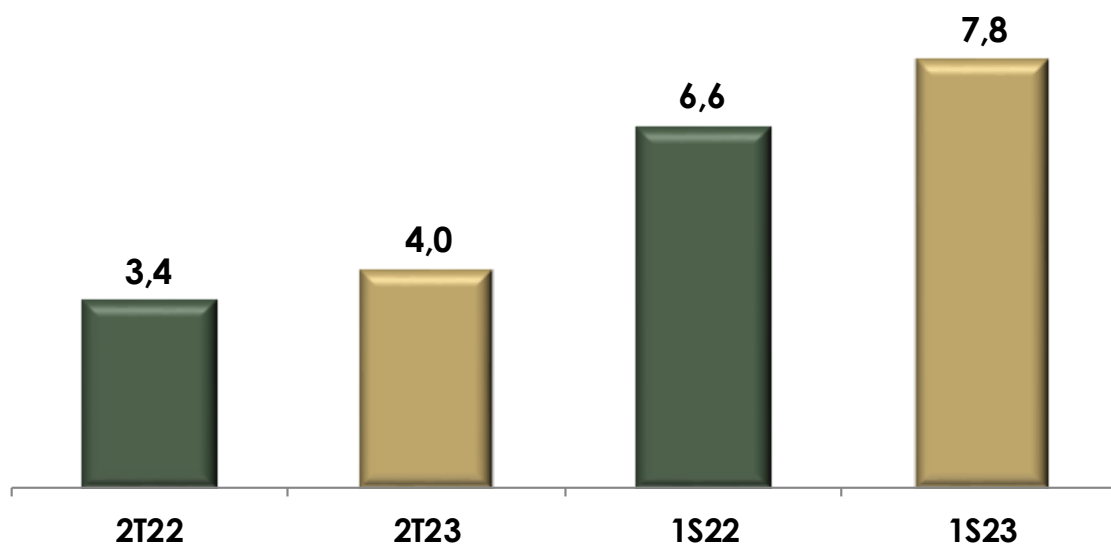
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 4,8 milhões no 2T23, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 2T22. No 1S23, tivemos R\$ 9,2 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão em relação 1S22.



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)

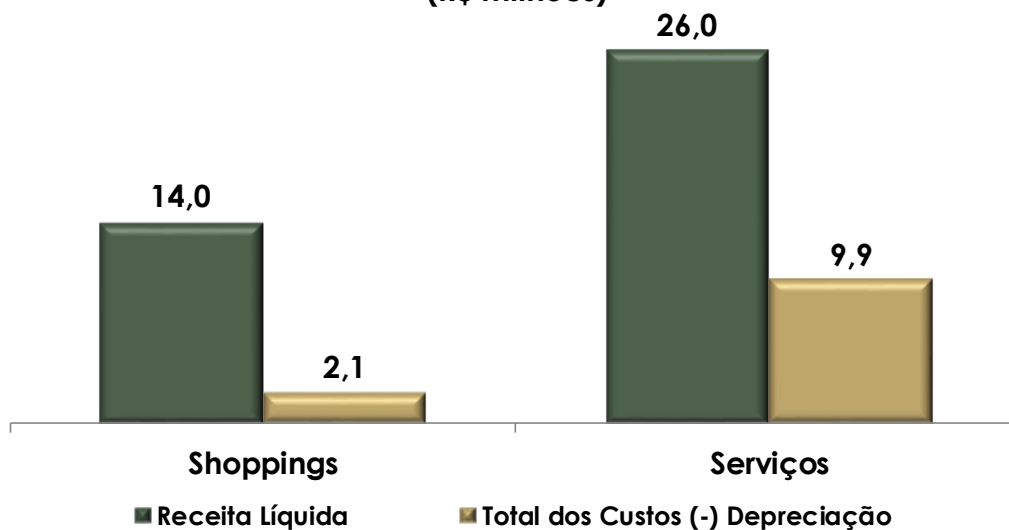


LUCRO BRUTO

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.

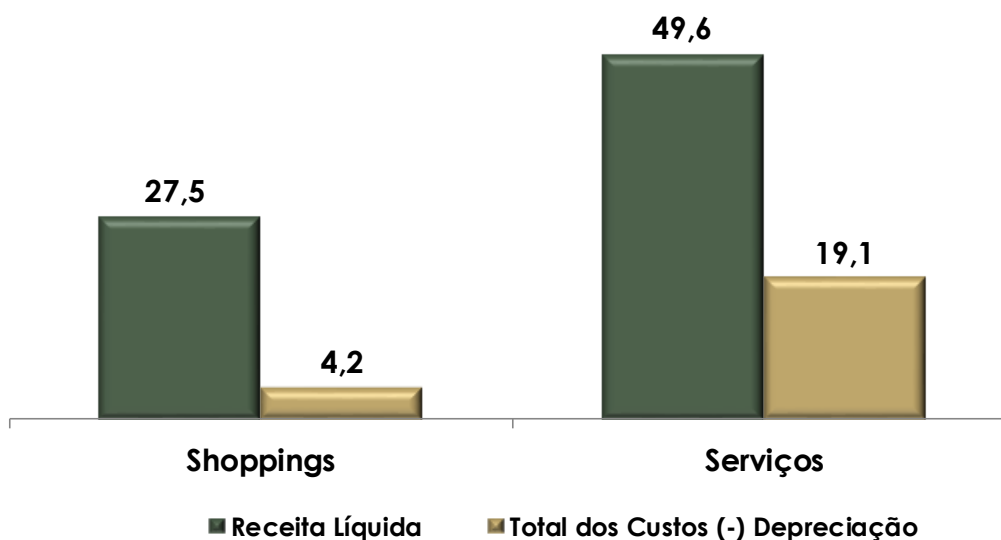
No 2T23 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 16,1 milhões.

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 CCLs	(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	
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

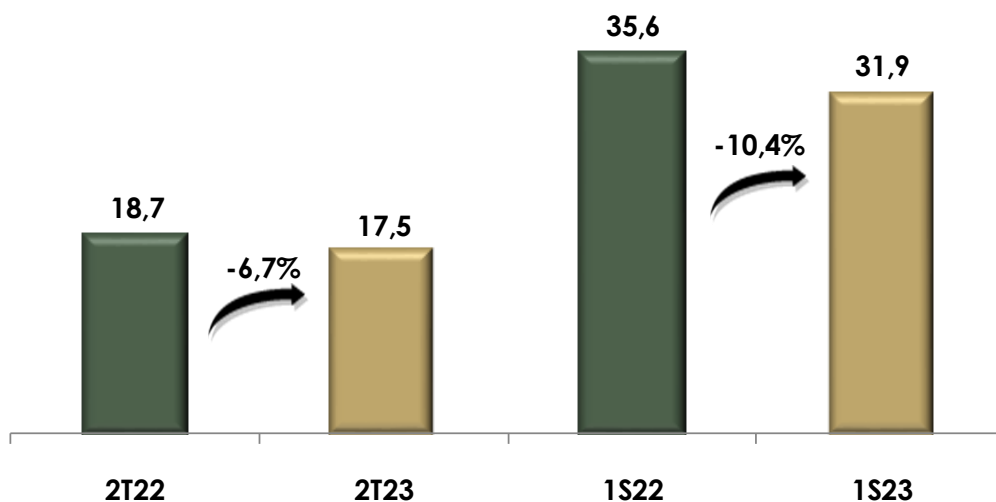
O EBITDA Ajustado no 2T23 foi de R\$ 17,5 milhões, margem de 43,8% e decréscimo de 6,7% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S23 este valor foi de R\$ 31,9 milhões, margem de 41,3% e decréscimo de 10,4% em comparação com o 1S22.

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)

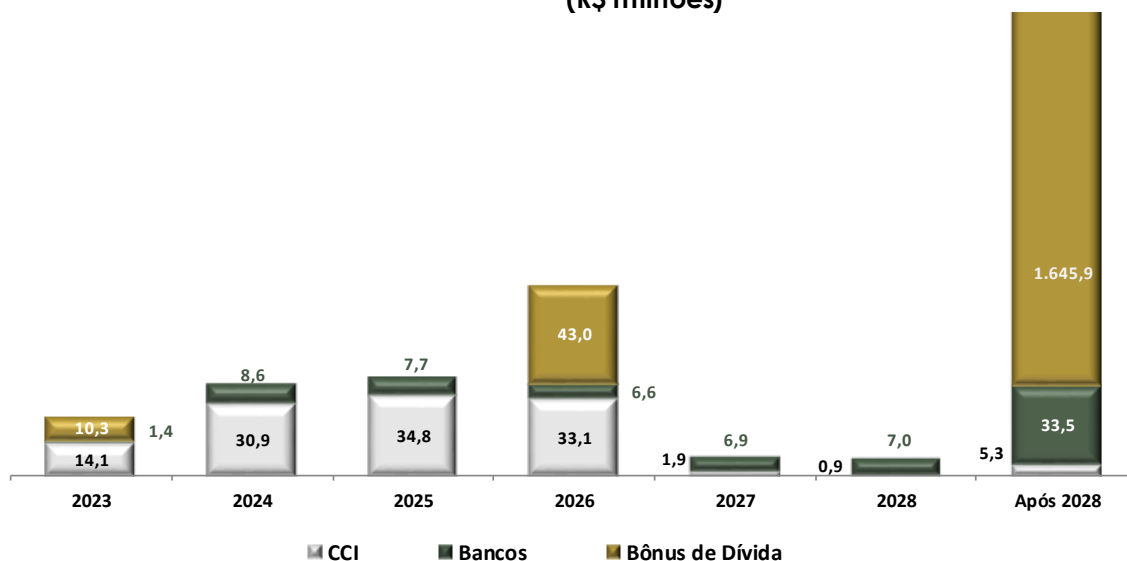


ESTRUTURA DE CAPITAL

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	-

*Pérpetuo 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

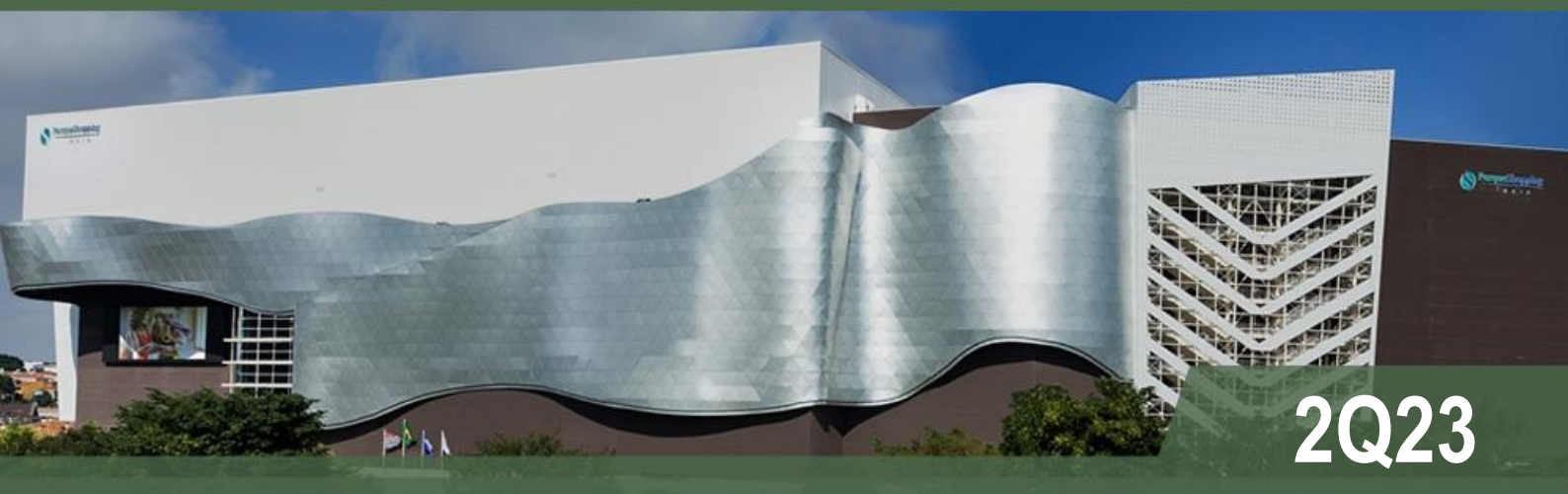
CIRCULANTE		
Fornecedores	10.622	7.752
Empréstimos e financiamentos	15.543	13.449
Salários e encargos sociais	2.737	2.305
Impostos, taxas e contribuições	153.165	148.216
Impostos parcelados	39.464	32.850
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	29.241	27.131
Partes relacionadas	38.853	41.152
Receitas de 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.



São Paulo, August 14, 2023 – General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], one of the main Brazilian companies focused on the development and management of shopping centers in their different models, today announces its results for 2Q23. Except where otherwise stated, the following financial and operational information is presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.

- General Shopping e Outlets do Brasil S/A posted second quarter 2023 - 2Q23 – Gross Revenue of R\$ 46.7 million, a decrease of 0.2% compared with revenue of R\$ 46.8 million in the second quarter 2022 - 2Q22. In 1H23, Gross Revenue fell 1.4% in relation to 1H22, reaching R\$ 90.0 million.
- Consolidated NOI in 2Q23 recorded R\$ 28.0 million, equivalent to a margin of 70.1% and a decrease of 1.9% in relation to the R\$ 28.6 million the Company reported for 2Q22. 1H23, Consolidated NOI was R\$ 53.8 million, corresponding to a margin of 69.7% and a year-on-year decrease of 5.9%.
- The Company registered a Gross Profit in 2Q23 of R\$ 27.8 million, equivalent to a margin of 69.6% and 0.9% lower in relation to the R\$ 28.1 million published in the results for 2Q22. In 1H23, Gross Profit amounted to R\$ 53.4 million, this corresponding to a margin of 69.2% and 5.2% down on 1H22.
- Adjusted EBITDA in 2Q23 reached R\$ 17.5 million, corresponding to a margin of 43.8% and a 6.7% decrease in relation to the R\$ 18.8 million posted for 2Q22. In 1H23, Adjusted EBITDA was R\$ 31.9 million, a margin of 41.3% and declining 10.4% compared to the same period in 2022.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Gross Revenue	46,845	46,743	-0.2%	91,248	89,957	-1.4%
Rent (Shopping Malls)	18,742	18,136	-3.2%	37,374	35,401	-5.3%
Services	28,103	28,607	1.8%	53,874	54,556	1.3%
NOI - Consolidated	28,551	28,003	-1.9%	57,147	53,794	-5.9%
Adjusted EBITDA	18,750	17,490	-6.7%	35,634	31,916	-10.4%
Adjusted Net Result	(173,269)	64,232	-	(5,557)	65,545	-
Adjusted FFO	(172,315)	64,784	-	(3,784)	66,578	-
NOI Margin	72.8%	70.1%	-2.7 p.p.	74.1%	69.7%	-4.4 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	47.8%	43.8%	-4.0 p.p.	46.2%	41.3%	-4.9 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-442.1%	160.7%	-	-7.2%	84.9%	-
Adjusted FFO Margin	-439.7%	162.1%	-	-4.9%	86.3%	-
Gross Revenue per m ²	543.06	544.47	0.3%	1,015.25	1,047.83	3.2%
NOI per m ²	330.98	326.18	-1.4%	635.84	626.60	-1.5%
Adjusted EBITDA per m ²	217.36	203.73	-6.3%	396.48	371.76	-6.2%
Adjusted Net Result per m ²	(2,008.64)	748.18	-	(61.83)	763.47	-
Adjusted FFO per m ²	(1,997.58)	754.61	-	(42.10)	775.51	-
Own GLA - Average in the Period (m ²)	86,262	85,851	-0.5%	89,877	85,851	-4.5%
Own GLA - End of the Period (m ²)	85,358	85,851	0.6%	85,358	85,851	0.6%

INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka
IR Officer

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
IR Manager

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

MANAGEMENT COMMENTS

The Company's Management is pleased to present the operating and financial performance for the second quarter 2023 (2Q23), shown in detail in the respective reports and statements.

Gross Revenue in 2Q23 posted a small decrease of 0.2% to total R\$ 46.7 million, weighted by the reduction in Revenues from Rentals at 3.2% as opposed to an increase in Services' Revenues of 1.8%, both compared to 2Q22. In the first half of 2023, Gross Revenue was R\$ 90.0 million, a year-on-year decrease of 1.4%.

In the case of the Same Areas indicator, the Same Area Rentals item posted an increase of 2.4% in 2Q23 compared with the same period in 2022 while Same Area Sales were 8.3% higher than 2Q22.

Occupancy rates also reported an improvement in the quarter reaching 94.2% in 2Q23 compared with 94.0% in 2Q22.

With respect to Costs of Rentals and Services, this item was 9.3% greater than 2Q22 at R\$ 12.2 million, impacted by the increasing costs of third-party services. As for the first half of 2023 as a whole, these same costs registered a year-on-year increase of 14.5%, reaching R\$ 23.8 million.

NOI totaled R\$ 28.0 million in 2Q23, a decrease of 1.9% relative to 2Q22 and equivalent to a margin of 70.1%. First half 2023 results reported a NOI of R\$ 53.8 million and corresponding to a margin for NOI of 69.7%, 5.9% less than for 1H22.

An analysis of General and Administrative Expenses reveals an increase of 31.0% in 2Q23 when compared to the same period in 2022 and a rise of 23.9% in the first half of 2023 relative to 1H22.

First half 2023 Adjusted EBITDA reached R\$ 31.9 million, a reduction of 10.4% in relation to the first half of 2022, equivalent to an Adjusted EBITDA margin of 41.3%. In 2Q23, Adjusted EBITDA was R\$ 17.5 million and a reduction of 6.7% in relation to 2Q22 and corresponding to an Adjusted EBITDA margin of 43.8%.

In the second quarter 2023, the Net Financial Result account was largely impacted by the US Dollar x Real exchange variation, recording a negative R\$ 190.0 million in 2Q22 compared with a positive R\$ 50.4 million in 2Q23.

We would like to take this opportunity to thank our employees, tenants, customers and visitors for their invaluable contributions.

Marcio Snioka,

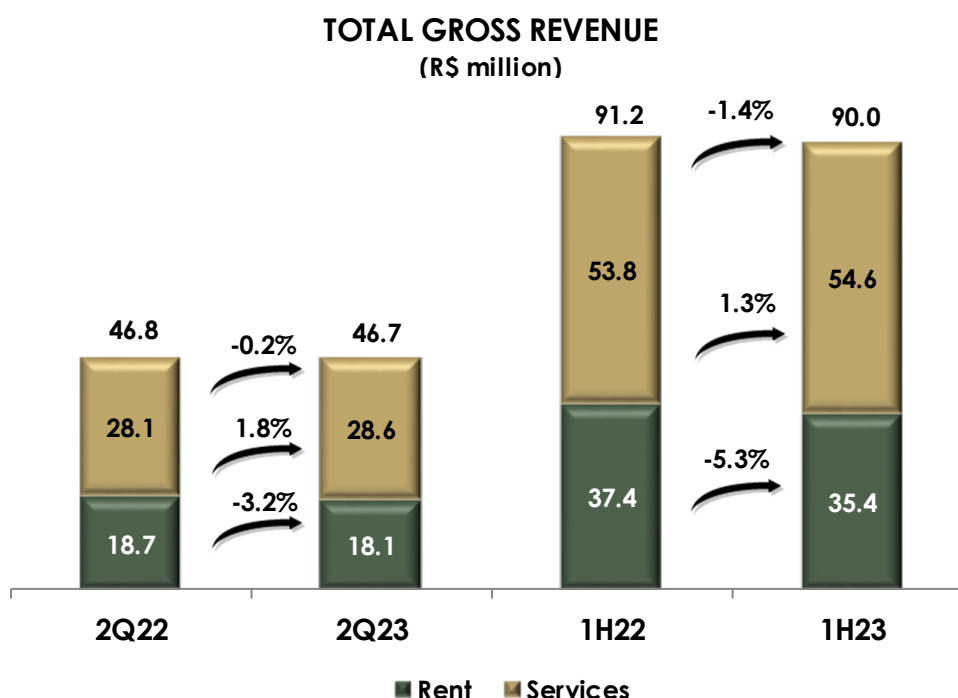
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

Total gross revenue in the quarter was R\$ 46.7 million, representing a decrease of 0.2% compared with 2Q22. In 1H23, this item amounted to R\$ 90.0 million, a 1.4% decline in relation to 1H22.

Gross revenue from rents in 2Q23 totaled R\$ 18.1 million, and accounting for 38.8% of total gross revenue, a decrease of 3.2% compared with 2Q22. In 1H23, this same revenue was R\$ 35.4 million, 5.3% lower, year-on-year. This decrease is largely a reflection of the sale of a 49.0% stake in Outlet Premium Grande São Paulo.

Gross revenue from services in 2Q23 amounted to R\$ 28.6 million, reflecting an increase of 1.8% in relation to 2Q22, and R\$ 54.6 million in 1H23, 1.3% higher compared to 1H22. The main driver behind this improvement was an increase in mall vehicle flows and consumption of services supplied by the Company.



RENTAL REVENUE

The Company's revenues from rentals, which totaled R\$ 18.1 million in 2Q23, are divided between minimum rentals, percentage of rentals on sales, key money, merchandising and straight-lining revenue.

Rental Revenue Breakdown

R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Minimum Rent	13.9	13.9	-0.1%	29.2	28.2	-3.6%
Percentage on Sales	1.3	1.5	15.9%	2.3	2.6	15.0%
Key Money	0.5	0.2	-58.9%	0.9	0.4	-49.0%
Advertising	1.7	1.8	3.1%	3.3	3.4	1.5%
Straight-lining Revenue	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%

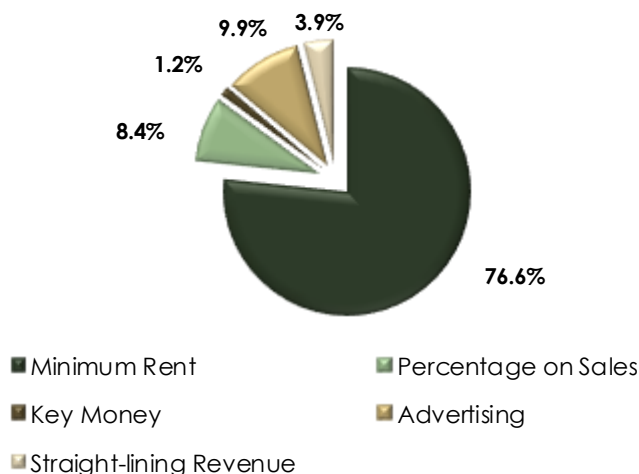
Revenues from minimum rentals in 2Q23 amounted to R\$ 13.9 million and unchanged from 2Q22. Comparing 1H23 X 1H22, there was a decrease of R\$ 1.0 million, or 3.6%, mainly due to the factors already cited above.

Rentals as a percentage of sales rose R\$ 0.2 million when comparing the two quarters for successive years. Considering 1H23 relative to 1H22, the increase was 15.0%.

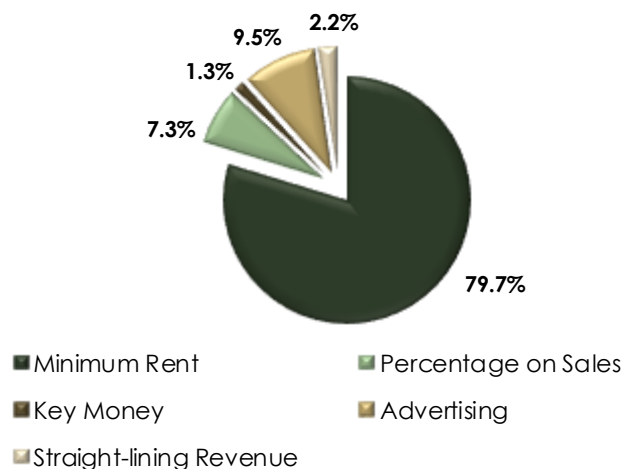
Temporary rentals (Advertising) in 2Q23 were R\$ 1.8 million, an increase of 3.1% compared with 2Q22, and R\$ 3.4 million in 1H23, a rise of 1.5% compared with 1H22.

Minimum rentals represented 76.6% of total revenue from rentals in 2Q23, while in 2Q22 this percentage was 74.2%. In 1H23, minimum rentals corresponded to 79.7% of total revenue when compared with 78.2% in 1H22.

Rental Revenue Breakdown - 2Q23



Rental Revenue Breakdown - 1H23



SERVICES REVENUE

In 2Q23, services revenue totaled R\$ 28.6 million, representing a growth of 1.8% compared to the same period in 2023. In 1H23, services revenues were R\$ 54.6 million, a growth of 1.3% compared with 1H22.

Services Revenue Breakdown						
R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Parking	12.8	15.2	19.0%	23.2	28.8	23.9%
Energy	8.9	5.5	-38.7%	17.5	10.3	-41.1%
Water	1.9	2.1	13.4%	3.8	4.4	13.6%
Management	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%

Parking lot revenues in 2Q23 were R\$ 15.2 million, an increase of R\$ 2.4 million relative to 2Q22. In 1H23, these same revenues were R\$ 28.8 million, and 23.9% higher compared to 1H22. This result reflects mainly the recovery in vehicle flows through our commercial developments.

Revenues from the management of energy supplies were R\$ 5.5 million in 2Q23, a decrease of R\$ 3.4 million. In 1H23, we reported R\$ 10.3 million, a decrease of 41.1% compared with 1H22, mainly a function of the variation in spot purchasing costs that impacted our margins, as well as factors already alluded to above.

Revenues from water supply management amounted to R\$ 2.1 million in 2Q23, R\$ 0.2 million greater than 2Q22. In 1H23, revenues were R\$ 4.4 million, an increase of 13.6% compared with 1H22.

DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue totaled R\$ 6.8 million in 2Q23, corresponding to 14.5% of the latter, while in 2Q22 such deductions represented 16.3%. In 1H23, The Company reported deductions of R\$ 12.8 million, 14.2% of gross revenue while for the same period in 2023, the percentage was 15.5%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) were R\$ 4.2 million in 2Q23, corresponding to a growth of R\$ 0.3 million compared to 2Q22. In 1H23, the amount was R\$ 8.1 million, a year-on-year growth of R\$ 0.5 million.

In this second quarter, discounts and cancellations were R\$ 2.6 million, a decrease of R\$ 1.2 million in relation to 2Q22. In 1H23, we reported a total of R\$ 4.7 million, a decrease of R\$ 1.9 million compared to 1H22.

NET REVENUES FROM RENTALS AND SERVICES

Net Revenue amounted to R\$ 40.0 million in 2Q23, an increase of 2.0% when compared to the same period in 2022. In 1H23, the Company recorded a total of R\$ 77.2 million from rentals and services, 0.1% more than in 1H22.

COST OF RENTALS AND SERVICES

In 2Q23, costs of rentals and services reported an increase of 9.3% to R\$ 12.2 million. For the first six months of 2023, these costs were R\$ 23.8 million, 14.5% greater than 1H22.

Rental and Services Costs						
R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Personnel	1.0	1.2	9.3%	2.0	2.2	9.4%
Depreciation	0.5	0.2	-58.1%	0.9	0.4	-52.9%
Occupancy	6.2	6.8	9.9%	11.3	13.4	18.3%
Third parties	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%

Personnel Costs

Personnel costs were R\$ 1.2 million in the quarter, R\$ 0.2 million higher than 2Q22. In 1H23, these same costs were R\$ 2.2 million, growth of R\$ 0.2 million on a year-on-year comparison basis.

Depreciation Costs

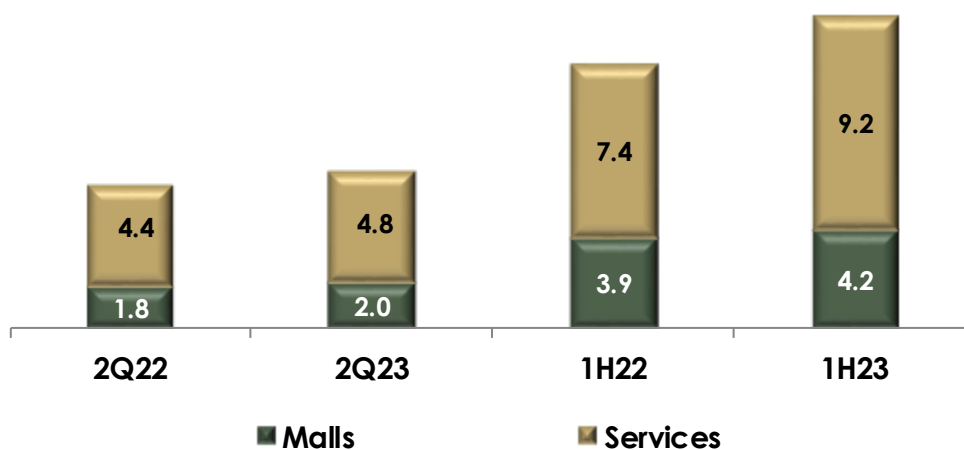
In 2Q23, depreciation costs were R\$ 0.2 million, a decrease of R\$ 0.3 million in relation to 2Q22. For this same item, in 1H23, the Company reported R\$ 0.4 million, a decrease of R\$ 0.5 million compared with depreciation costs for 1H22.

Occupancy Costs

Occupancy costs in the quarter amounted to R\$ 6.8 million, an increase of 9.9% compared with 2Q22. In 1H23, occupancy costs totaled R\$ 13.4 million, an increase of R\$ 2.1 million or 18.3%, compared with 1H22.

OCCUPANCY COST

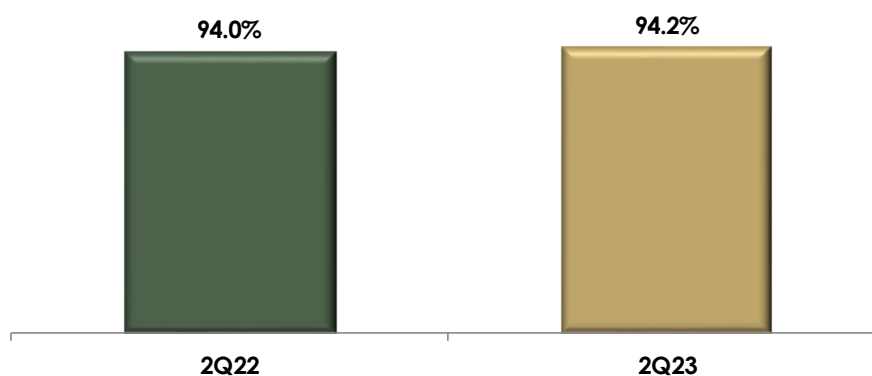
(R\$ million)



Shopping center occupancy costs were R\$ 2.0 million in 2Q23, R\$ 0.2 million greater than 2Q22. These same costs in 1H23 were R\$ 4.2 million, an increase of R\$ 0.3 million versus 1H22.

Occupancy costs of services amounted to R\$ 4.8 million in 2Q23, R\$ 0.4 million greater when compared with 2Q22. In 1H23, the Company posted R\$ 9.2 million in services occupancy costs, an increase of R\$ 1.8 million when compared with 1H22.

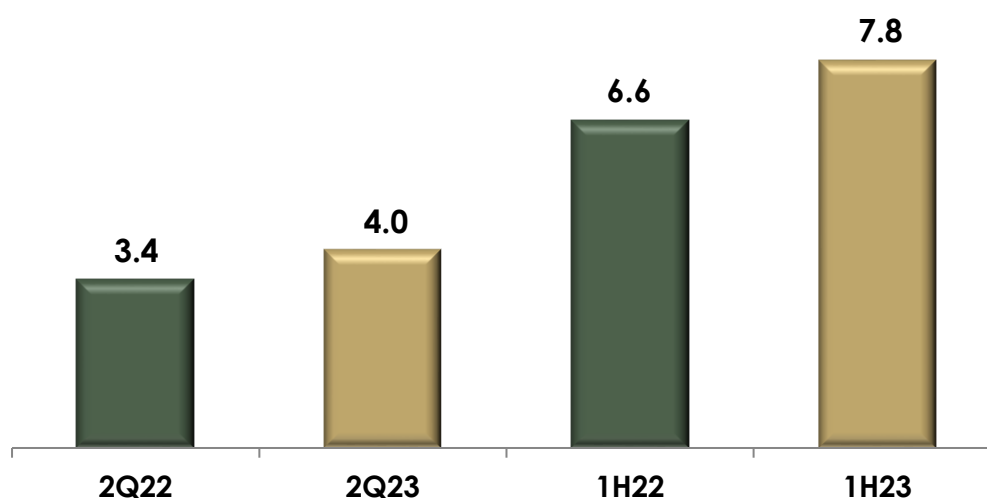
OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Third Party Services Costs

Third party services costs in 2Q23, in particular those relating to parking lot movement, were R\$ 4.0 million, R\$ 0.6 million greater than 2Q22. This item in 1H23 amounted to R\$ 7.8 million, R\$ 1.2 million more than in 1H22.

THIRD PARTIES SERVICES COST (R\$ million)

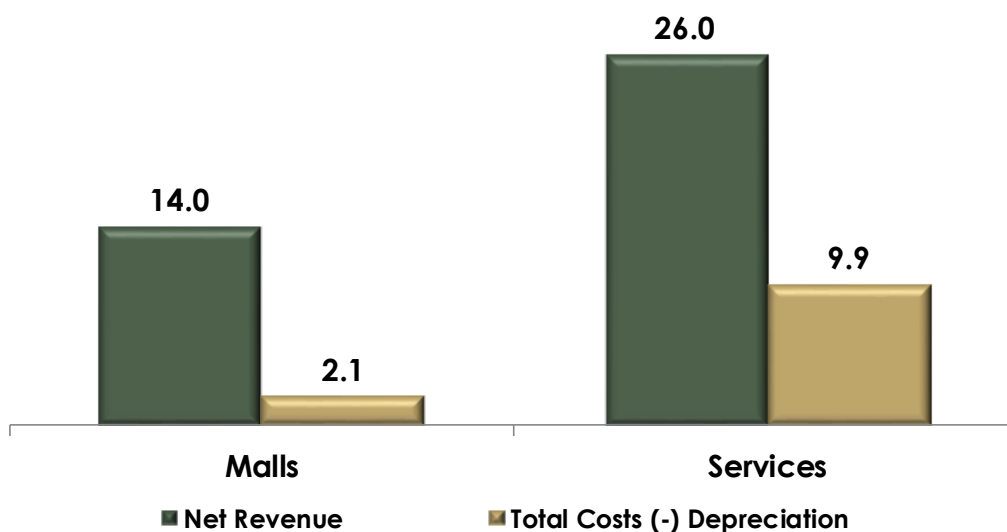


GROSS PROFIT

The Company reported a gross profit of R\$ 27.8 million, equivalent to a margin of 69.6% and 0.9% lower when compared with the R\$ 28.1 million in 2Q22. In 1H23, gross profits were R\$ 53.4 million, corresponding to a margin of 69.2%, 5.2% down when compared with 1H22.

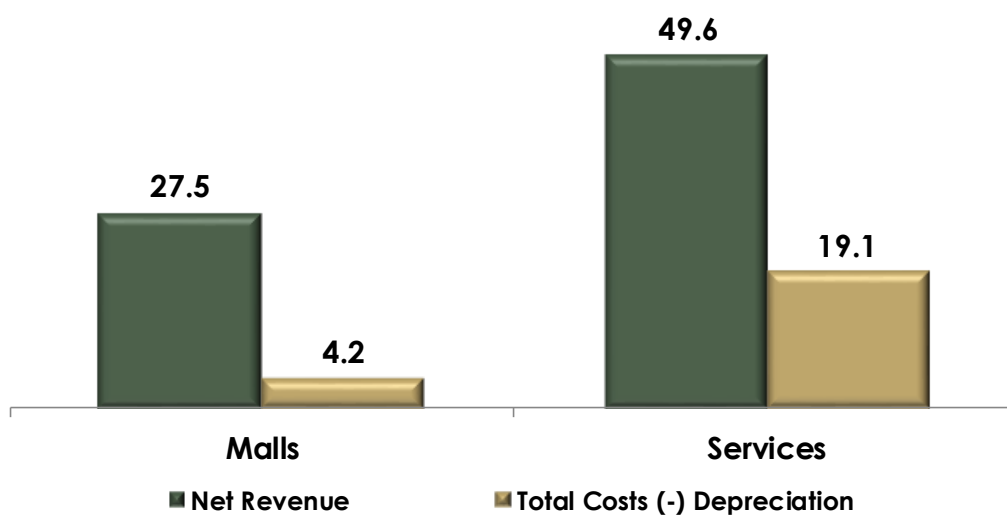
In 2Q23, consolidated NOI was R\$ 28.0 million and consisting of NOI from Shopping Center operations at R\$ 11.9 million and the remaining R\$ 16.1 million generated from Services.

NOI - 2Q23
(R\$ million)



In 1H23, the Company reported R\$ 53.8 million, with NOI from Shopping Center operations accounting for R\$ 23.3 million and in the case of Services, the additional R\$ 30.5 million.

NOI - 1H23
(R\$ million)



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 2Q23 were R\$ 15.8 million, a year-on-year increase of 31.0%. In 1H23, the Company reported R\$ 32.9 million, 23.9% greater than the same period in 2022.

General and Administrative Expenses						
R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Publicity and Advertising	(0.3)	(0.4)	28.1%	(0.7)	(0.8)	6.7%
Provision for Doubtful Accounts	0.2	-	-	(0.1)	-	-
Personnel	(4.0)	(4.5)	10.9%	(8.0)	(9.0)	11.8%
Third Parties	(2.3)	(3.6)	57.2%	(6.2)	(7.1)	13.9%
Commercialization Expenses	(0.9)	(0.7)	-17.3%	(1.5)	(1.4)	-6.6%
Non-recurring Expenses	(1.9)	(2.9)	52.4%	(4.4)	(7.8)	80.0%
Other Expenses	(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%

In the second quarter 2023, the Company saw a R\$ 3.8 million increase in administrative expenses and reflecting greater (i) third party services, (ii) non-recurring expenses, (iii) publicity and advertising, (iv) other expenses and (v) personnel expenses, partially offset by a decrease in commercialization overheads.

OTHER OPERATING REVENUES (EXPENSES)

Other operating revenues and expenses mainly reflect the recovery of costs and expenses paid by the Company for account of condominiums and other recoveries in general. In 2Q23, other operating revenues and expenses were R\$ 2.0 million while in 2Q22 this item was a negative R\$ 1.2 million. In 1H23, this amount was R\$ 2.5 million compared with a negative R\$ 1.6 million in 1H22

Other Operating Revenues and Expenses						
R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Gain/Loss/Cession on Investment Properties Sale	0.3	-	-	-	-	-
Recovery (other)	(1.5)	2.0	-	(1.6)	2.5	-
Total	(1.2)	2.0	-	(1.6)	2.5	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 2Q23 was R\$ 50.4 million positive as against a negative net financial result of R\$ 190.0 million in 2Q22. Worthy of note is that there is no cash effect from the exchange translation effect on the principal amount of perpetual debt. In 1H23, we reported R\$ 39.0 million when compared with a negative R\$ 34.0 million in 1H22.

Interest overheads on greenfield projects are capitalized while work is in progress and then amortized once commercial developments begin operations.

Net Financial Result						
R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Revenues	131.3	138.9	5.7%	447.8	244.0	-45.5%
Interest on financial investments	4.5	1.8	-60.5%	8.6	4.4	-48.5%
Exchange Variation - Asset	64.7	127.5	97.2%	352.8	214.6	-39.2%
Monetary Variation - Asset	-	3.3	-	-	3.3	-
Derivative Operational Gain	57.9	0.7	-98.8%	75.0	12.0	-84.0%
Other	4.2	5.6	32.7%	11.4	9.7	-14.5%
Expenses	(321.3)	(88.5)	-72.5%	(481.8)	(205.0)	-57.4%
Interest on loans, financing and CCI's	(4.9)	(5.4)	9.9%	(10.1)	(10.3)	2.5%
Perpetual Bonds Debt	(35.3)	(33.6)	-4.6%	(71.5)	(68.4)	-4.3%
Derivative Operational Loss	(24.4)	(8.5)	-65.1%	(126.2)	(40.4)	-68.0%
Exchange Variation - Liability	(235.5)	(34.0)	-85.6%	(237.7)	(72.6)	-69.5%
Fine on Overdue Taxes	(13.8)	(5.8)	-57.9%	(18.5)	(8.6)	-53.2%
Other	(7.4)	(1.2)	-84.4%	(17.8)	(4.7)	-73.5%
Total	(190.0)	50.4	-	(34.0)	39.0	-

FINANCIAL INSTRUMENTS

Risk Management Policy involves the use of financial derivatives or financial investments in US Dollars to protect the Company against variations that may affect liquidity. The Board of Directors is responsible for monitoring the policy and making eventual alterations.

Speculative transactions are not permitted under the policy and any instrument employed must be used solely to mitigate risks. All operations are controlled through daily marking-to-market and the use of risk limits, information on which is provided to the Company's Financial Department by an outside consultancy.

No derivative of the Company is classified as a hedge instrument under the Brazilian Accounting Pronouncements Committee's (CPC 48) definition and therefore is not booked to the accounts in line with Hedge Accounting practices.

EXCHANGE RISK

The Company's current strategy is to hold at least one year's interest payments on the bonds protected against currency risk. To this end, hedging may be undertaken through operations, including derivative instruments, either in Brazil or abroad, to comply with criteria of cost and profitability.

General Shopping manages and monitors its derivatives position daily, adjusting it in accordance with the best hedging strategy at below market costs.

The Company uses futures contracts traded on B3 and non-deliverable forwards (NDF) with first class institutions to protect interest payments on its currency-denominated obligations.

As of June 30, 2023, the Company's hedge position was:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	5.1797
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(974)

Total Hedge Instruments	TOTAL
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(974)

(*) The price reflects the derivatives entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The amount booked for income tax and social contribution in 2Q23 was a negative R\$ 4.1 million compared with 2Q22 when this item was R\$ 2.1 million negative. In 1H23, the income tax and social contribution account reported a negative R\$ 7.0 million, a decrease of R\$ 0.3 million in relation to 1H22.

ADJUSTED NET RESULT

In 2Q23, the Company recorded an adjusted net result of R\$ 64.2 million compared with one of a negative R\$ 173.3 million in 2Q22. In 1H23, the adjusted net result was R\$ 65.5 million, compared to the adjusted net result of a negative R\$ 5.6 million in the same period in 2022.

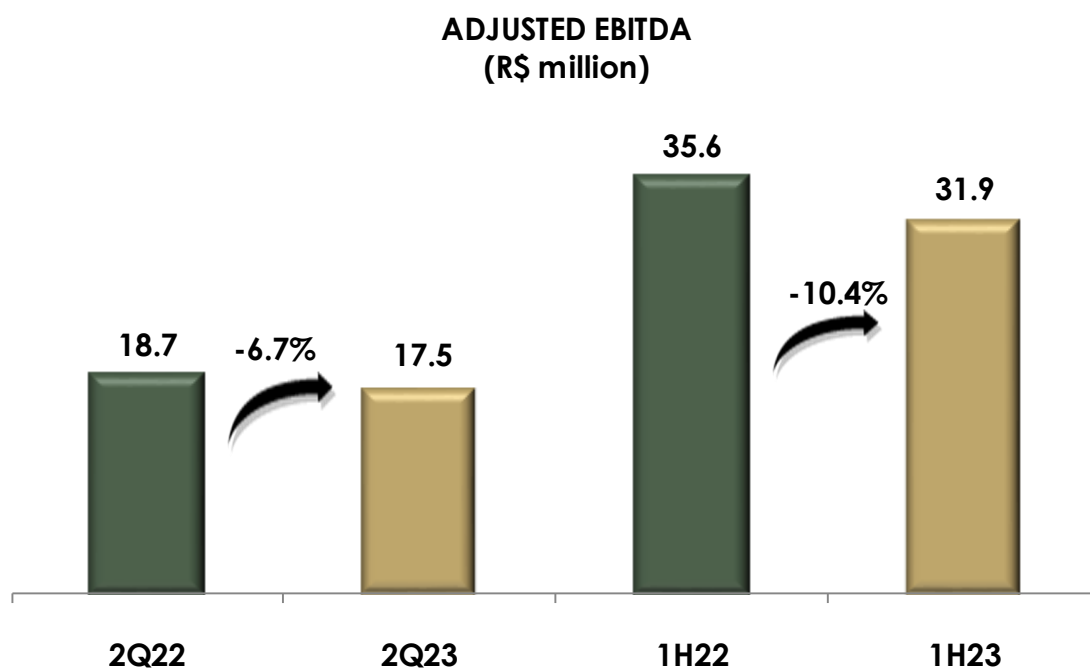
Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Net Result	(177.2)	60.3	-	(13.1)	55.0	-
(+) Non-Recurring	2.9	2.9	0.1%	5.7	7.8	38.5%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	1.0	1.0	-6.7%	1.8	2.7	-10.4%
Adjusted Net Result	(173.3)	64.2	-	(5.6)	65.5	-
Adjusted Net Result Margin	-442.1%	160.7%	-	-7.2%	84.9%	-

ADJUSTED EBITDA

The Company's Adjusted EBITDA in 2Q23 was R\$ 17.5 million, equivalent to a margin of 43.8% and a decrease of 6.7% compared with the same quarter in the preceding year. In 1H23, adjusted EBITDA stood at R\$ 31.9 million, corresponding to a 41.3% margin and equivalent to a decrease of 10.4% in relation to 1H22.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Net Result	(177.2)	60.3	-	(13.1)	55.0	-
(+) Income Tax and Social Contribution	2.1	4.1	95.4%	7.3	7.1	-4.7%
(+) Net Financial Result	190.0	(50.4)	-	34.0	(39.0)	-
(+) Depreciation and Amortization	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%
(+) Non-Recurring	2.9	2.9	0.1%	5.7	7.8	38.5%
Adjusted EBITDA	18.7	17.5	-6.7%	35.6	31.9	-10.4%
Adjusted EBITDA Margin	47.8%	43.8%	-4,0 p.p.	46.2%	41.3%	-4,9 p.p.

* CVM Instruction 527

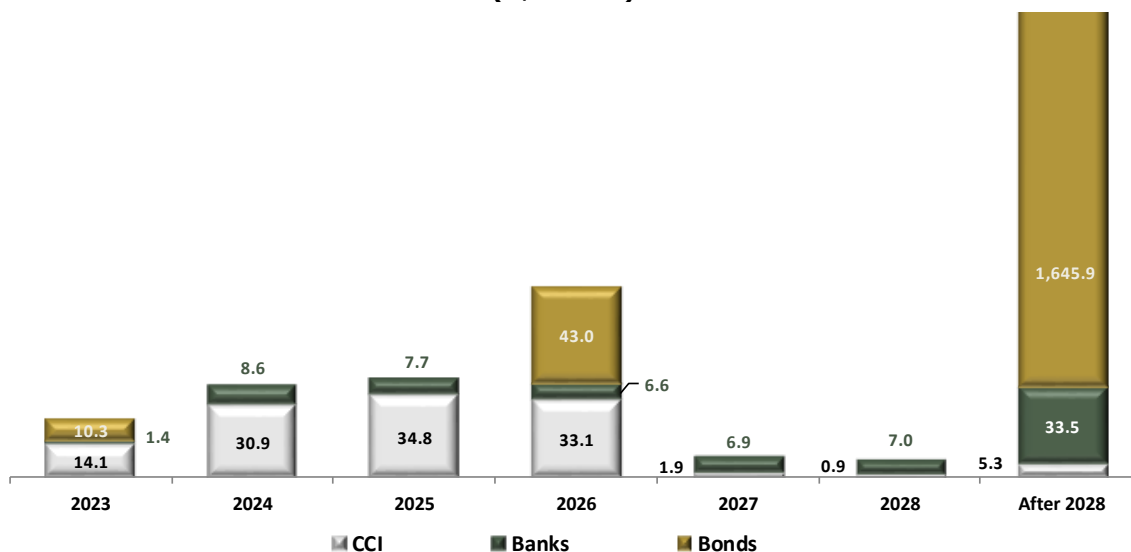


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on June 30, 2023, totaled R\$ 1,891.9 million. On March 31, 2023, debt stood at R\$ 1,958.7 million.

Considering the Company's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as at June 30, 2023 of R\$ 106.8 million, total net debt was R\$ 1,785.1 million. In 1Q23, net debt was R\$ 1,823.7 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	06/30/23	2023	2024	2025	2026	2027	2028	After 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	Sep-26	TR	9.70%	74.1	9.6	20.6	23.4	20.5	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	4.1	-	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	2.3	
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	5.5	-	0.4	0.6	0.5	0.5	0.5	3.0	
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	67.1	0.3	6.3	6.5	6.6	6.9	7.0	33.5	
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	44.7	1.7	-	-	43.0	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	478.9	8.6	-	-	-	-	-	470.3	
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,175.6	-	-	-	-	-	-	1,175.6	
Total Debt				1,891.9	25.8	39.5	42.5	82.7	8.8	7.9	1,684.7	

* Perpetual note with a call option

According to the criterion of the rating agencies monitoring the Company (Fitch and Moody's), 50% of the Perpetual Debt Subordinated Note issue is considered as capital.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	2Q22	2Q23	Chg.	1H22	1H23	Chg.
Gross Operating Revenue	46,845	46,743	-0.2%	91,248	89,957	-1.4%
Revenue from Rents	18,742	18,136	-3.2%	37,374	35,401	-5.3%
Revenue from Services	28,103	28,607	1.8%	53,874	54,556	1.3%
Revenue Deductions	(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%
Discounts	(3,764)	(2,564)	-31.9%	(6,572)	(4,680)	-28.8%
Net Operating Revenue	39,193	39,963	2.0%	77,097	77,188	0.1%
Rents and Services Costs	(11,129)	(12,164)	9.3%	(20,766)	(23,778)	14.5%
Personnel	(1,054)	(1,152)	9.3%	(2,040)	(2,231)	9.4%
Depreciation	(487)	(204)	-58.1%	(816)	(384)	-52.9%
Occupancy	(6,205)	(6,822)	9.9%	(11,276)	(13,339)	18.3%
Third Parties	(3,383)	(3,986)	17.8%	(6,634)	(7,824)	17.9%
Gross Profit	28,064	27,799	-0.9%	56,331	53,410	-5.2%
Operating Expenses	(13,199)	(13,796)	4.5%	(28,133)	(30,372)	8.0%
General and Administrative	(12,035)	(15,769)	31.0%	(26,566)	(32,906)	23.9%
Other Operating Revenues and Expenses	(1,164)	1,973	-	(1,567)	2,534	-
Income Before Financial Result	14,865	14,003	-5.8%	28,198	23,038	-18.3%
Financial Results	(189,971)	50,381	-	(34,020)	38,971	-
Result Before Income Tax and Social Contribution	(175,106)	64,384	-	(5,822)	62,009	-
Income Tax and Social Contribution	(2,091)	(4,085)	95.4%	(7,323)	(6,976)	-4.7%
Net Result in the period	(177,197)	60,299	-	(13,145)	55,033	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	06/30/2023	12/31/2022
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	106,310	127,042
Accounts Receivable	32,008	33,715
Recoverable Taxes	12,723	14,335
Accounts receivable - property sale	52,066	50,613
Other Receivables	29,384	29,410
Total Current Assets	232,491	255,115
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	461	437
Accounts Receivable	551	695
Third parties loans receivable	4,737	4,957
Related Parties	85,669	76,639
Deposits and Guarantees	9,552	9,564
Other Accounts Receivable	31,987	33,050
Investment Property	1,106,704	1,069,226
Property, Plant and Equipment	26,684	26,696
Intangible	23,537	20,418
Total Non-Current Assets	1,289,882	1,241,682
Total Assets	1,522,373	1,496,797

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	10,622	7,752
Loans and Financing	15,543	13,449
Payroll and Related Charges	2,737	2,305
Taxes and Contributions	153,165	148,216
Taxes to be paid in Installments	39,464	32,850
Real Estate Credit Notes - CCI	29,241	27,131
Related Parties	38,853	41,152
Cession revenues to be recognized	4,644	5,095
Accounts Payable - land purchase	-	126
Other Accounts Payables	3,602	3,367
TOTAL CURRENT LIABILITIES	297,871	281,443
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	1,755,346	1,789,043
Cession revenues to be recognized	7,460	9,465
Taxes to be paid in Installments	103,496	107,929
Deferred Taxes and Social Contribution	18,750	18,750
Provision for Labor and Civil Risks	3,822	3,903
Real Estate Credit Notes - CCI	91,721	96,269
Accounts Payable - land purchase	294	1,464
Other Payables	393	344
Total Non-Current Liabilities	1,981,282	2,027,167
Shareholders Equity	-756,780	-811,813
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,522,373	1,496,797

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	06/30/2023	06/30/2022
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	55,033	(13,145)
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	997	1,774
Provision for doubtful accounts	(2,354)	147
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	(81)	292
Deferred Income taxes and Social Contribution	-	7,323
Income taxes and Social Contribution	6,976	-
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	77,559	81,979
Financial charges on taxes paid in installments	4,315	1,761
Exchange Variation	(138,477)	(114,557)
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	4,205	6,707
Recoverable Taxes	1,612	(626)
Other Accounts Receivable	(364)	2,953
Deposits and Guarantees	12	(539)
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	2,870	(4,577)
Taxes, Charges and Contributions	(2,027)	(45,955)
Salaries and Social Charges	432	759
Cession Revenue to be recognized	(2,456)	(3,426)
Accounts payable - land purchase	(1,590)	(1,181)
Other Accounts Payables	578	(320)
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	7,240	(80,631)
Payment of Interest	(35,557)	(36,156)
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	(28,317)	(116,787)
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	230	152,864
Asset write off from investment properties destined to sale	(37,478)	-
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	(24)	1,435
Related Parties	(8,810)	-
Acquisition of fixed and intangible assets	(4,334)	(49,926)
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	(50,416)	104,373
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Issuance of Loans, Financing and CCI	80,000	-
Costs on issuance of Loans, Financing and CCI and Perpetual Bonds	(4,103)	-
Amortization of principal of loans, financing and CCI	(15,794)	(111,062)
New taxes installments	1,549	60,098
Payment of principal on installment of taxes	(2,998)	(7,422)
Third parties loans	-	608
Related Parties	(2,299)	(3,755)
Raising costs amortization	1,646	-
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	58,001	(61,533)
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	(20,732)	(73,947)
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	127,042	269,294
Closing period	106,310	195,347

Note: The operating and financial indicators have not been audited by our external auditors.

GLOSSARY

Adjusted EBITDA	Gross profit less operating expenses, plus depreciation and amortization together with non-recurring expenses.
Adjusted EBITDA per m²	Adjusted EBITDA divided by average own GLA in the period.
Adjusted FFO	Funds From Operations: Adjusted Net Profit + Depreciation + Amortization.
Adjusted net result	Net Results plus non-recurring expenses.
Adjusted net result per m²	Adjusted Net Results divided by average own GLA in the period.
Advertising	Rental of marketing space for the promotion of products and services.
Anchor Stores	Large and well-known stores that carry special marketing and structural features, representing an attraction to consumers, ensuring a permanent flow and uniform consumer traffic in all areas of shopping centers.
CPC 06	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to straight-lining revenue.
CPC 28	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements whose purpose is to prescribe the accounting treatment of investment properties and respective disclosure requirements.
CPC 38	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to recognition and measurement of financial instruments.
FFO per m²	FFO divided by average own GLA in the period.
FII GSOB	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
Gross Revenue per m²	Gross Revenue divided by average own GLA in the period.
Malls	Common areas of shopping centers (corridors) for the leasing of stands, kiosks and similar.
Minimum Rent	Base rent as defined under the rental contract.
NOI	Net Operating Income: Net Revenue less cost of rents and services, plus depreciation and amortization.
NOI per m²	NOI divided by average own GLA in the period.
Occupancy Rate	Rented GLA at the shopping center.
Own GLA	Gross leasable area weighted by the Company's interest in the shopping centers.
Percentage of Sales Rent	Difference between minimum rent and the rent from sales percentage.
Satellite Stores	Small and specialized stores intended for general commerce.
Total GLA	Gross leasable area is the sum total of all the areas available for leasing in the shopping centers except for kiosks and third-party areas.
Vacancy Rate	Unrented GLA at the shopping center.