



3T23

São Paulo, 14 de novembro 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 3T23. 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 terceiro trimestre de 2023 - 3T23 - atingiu R\$ 45,7 milhões, com acréscimo de 7,2% em comparação à receita de R\$ 42,6 milhões no terceiro trimestre de 2022 - 3T22. No 9M23, a Receita Bruta aumentou 1,3% em relação ao 9M22, alcançando R\$ 135,6 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T23 registrou R\$ 27,0 milhões, com margem de 69,2% e acréscimo de 8,4% em relação aos R\$ 24,9 milhões alcançados no 3T22. No 9M23 o NOI Consolidado foi de R\$ 80,8 milhões, com margem de 69,5% e decréscimo de 1,5% em comparação com o 9M22.
- O Lucro Bruto no 3T23 foi de R\$ 26,9 milhões, com margem de 68,9% e acréscimo de 9,8% em comparação aos R\$ 24,5 milhões no 3T22. No 9M23, o Lucro Bruto totalizou R\$ 80,3 milhões, com margem de 69,1% e decréscimo de 0,6% em relação ao 9M22.
- O EBITDA Ajustado no 3T23 atingiu R\$ 15,6 milhões, com margem de 39,9% e acréscimo de 6,4% em relação aos R\$ 14,6 milhões no 3T22. No 9M23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 47,5 milhões, margem de 40,9% e decréscimo de 5,5% em comparação com o 9M22.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receita Bruta Total	42.606	45.655	7,2%	133.854	135.612	1,3%
Aluguel (Shoppings)	17.341	17.186	-0,9%	54.715	52.587	-3,9%
Serviços	25.265	28.469	12,7%	79.139	83.025	4,9%
NOI Consolidado	24.906	26.995	8,4%	82.054	80.789	-1,5%
EBITDA Ajustado	14.615	15.555	6,4%	50.250	47.472	-5,5%
Resultado Líquido Ajustado	(84.222)	(79.033)	-6,2%	(89.778)	(13.487)	-85,0%
FFO Ajustado	(83.495)	(78.583)	-5,9%	(87.277)	(12.003)	-86,2%
Margem NOI	69,3%	69,2%	-0,1 p.p.	72,6%	69,5%	-3,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	40,7%	39,9%	-0,8 p.p.	44,5%	40,9%	-3,6 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-234,5%	-202,6%	31,9 p.p.	-79,4%	-11,6%	67,8 p.p.
Margem FFO Ajustado	-232,5%	-201,4%	31,1 p.p.	-77,2%	-10,3%	66,9 p.p.
Receita Bruta por m²	496,28	531,79	7,2%	1.511,85	1.579,62	4,5%
NOI por m²	290,11	314,44	8,4%	926,78	941,04	1,5%
EBITDA Ajustado por m²	170,24	181,19	6,4%	567,56	552,96	-2,6%
Resultado Líquido ajustado m²	(981,03)	(920,58)	-6,2%	(1.014,02)	(157,10)	-84,5%
FFO ajustado por m²	(972,56)	(915,34)	-5,9%	(985,78)	(139,81)	-85,8%
ABL Própria - Média do Período (m²)	85.851	85.851	-	88.536	85.851	-3,0%
ABL Própria - Final do Período (m²)	85.851	85.851	-	85.851	85.851	-

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 terceiro trimestre de 2023 (3T23), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 3T23 apresentou um acréscimo de 7,2% para R\$ 45,7 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 0,9% e no aumento das Receitas de Serviços em 12,7% quando comparadas ao 3T22. No acumulado dos nove primeiros meses de 2023 (9M23), a Receita Bruta atingiu R\$ 135,6 milhões, um aumento de 1,3% quando comparada ao mesmo período de 2022.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou acréscimo de 1,6%, no 3T23 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma queda no trimestre, atingindo 93,1% no 3T23 contra 93,7% quando comparada com o 3T22.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 6,1% em relação ao 3T22, atingindo R\$ 12,1 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de pessoal, ocupação e serviços de terceiros. No 9M23, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2022, alcançando R\$ 35,9 milhões, o que representou um aumento de 11,5% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 27,0 milhões no 3T23, aumento de 8,4% em relação ao 3T22, com margem de 69,2%. No 9M23, o NOI alcançou R\$ 80,8 milhões com margem NOI de 69,5%, uma redução de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento, de 15,1% no 3T23, comparando com o mesmo período do ano anterior, e um aumento de 21,2% no 9M23 quando comparado ao mesmo período de 2022.

O EBITDA Ajustado no 9M23 atingiu R\$ 47,5 milhões, redução de 5,5% em relação ao 9M22, com margem EBITDA Ajustado de 40,9%. No 3T23, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 15,6 milhões, um acréscimo de 6,4% em relação ao 3T22, com margem EBITDA Ajustado de 39,9%.

No 3T23, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 95,5 milhões no 3T22 para negativos R\$ 94,2 milhões no 3T23.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

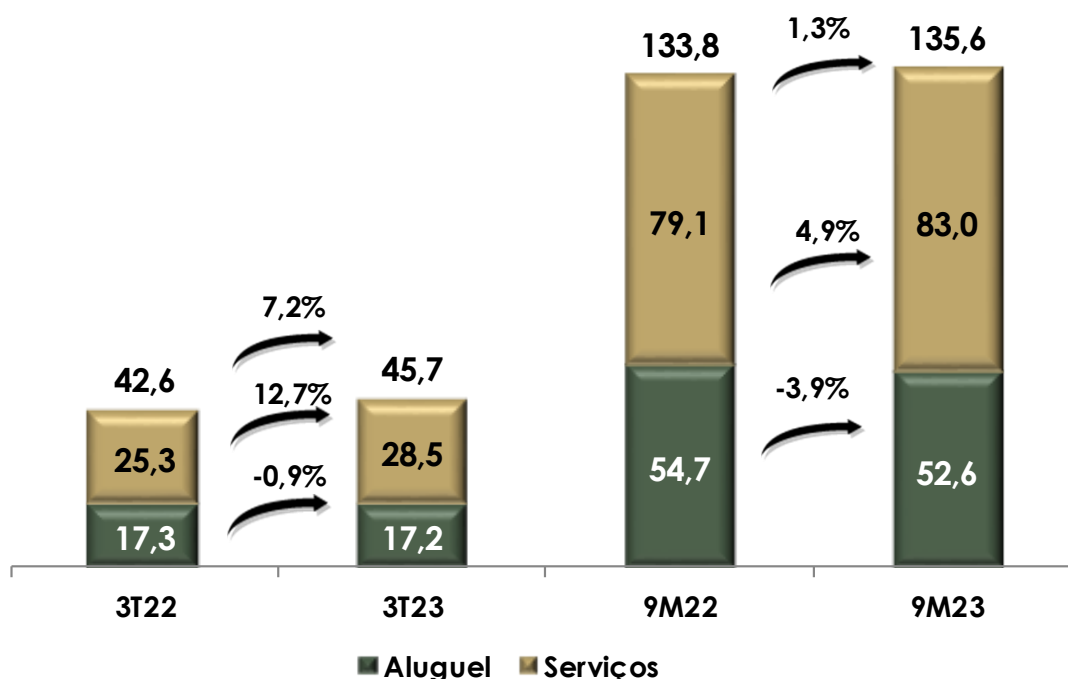
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 45,7 milhões, representando um acréscimo de 7,2% em relação ao 3T22. No 9M23, esta receita atingiu R\$ 135,6 milhões, acréscimo de 1,3% em comparação com o 9M22.

A receita bruta de aluguéis no 3T23 totalizou R\$ 17,2 milhões, representando 37,6% da receita bruta total e um decréscimo de 0,9% em relação ao 3T22. No 9M23 esta receita foi de R\$ 52,6 milhões, decréscimo de 3,9% em comparação com o 9M22. 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 3T23 totalizou R\$ 28,5 milhões, representando um acréscimo de 12,7% em relação ao 3T22, e R\$ 83,0 milhões no 9M23, 4,9% de acréscimo em comparação com o 9M22. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 17,2 milhões no 3T23, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Aluguel Mínimo	14,0	13,4	-4,5%	43,2	41,6	-3,9%
Aluguel Percentual de Vendas	1,2	1,6	25,1%	3,5	4,1	18,6%
Luvas	0,3	0,2	-35,6%	1,2	0,7	-45,6%
Merchandising	1,6	2,0	28,8%	4,9	5,4	10,3%
Linearização da Receita	0,2	-	-81,4%	1,9	0,8	-55,9%
Total	17,3	17,2	-0,9%	54,7	52,6	-3,9%

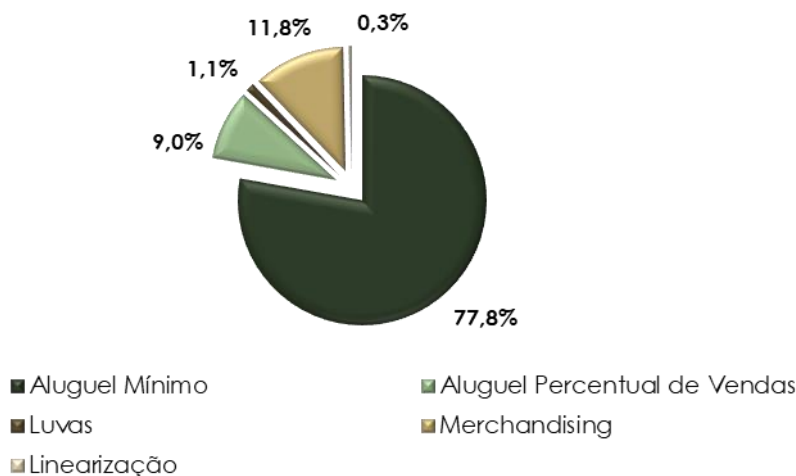
As receitas de aluguel mínimo no 3T23 atingiram R\$ 13,4 milhões, decréscimo de 4,5% em relação ao 3T22. Comparando 9M23 com o 9M22, observamos decréscimo de R\$ 1,6 milhão, ou 3,9%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 0,4 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 9M23 em relação a 9M22, o acréscimo foi de 18,6%.

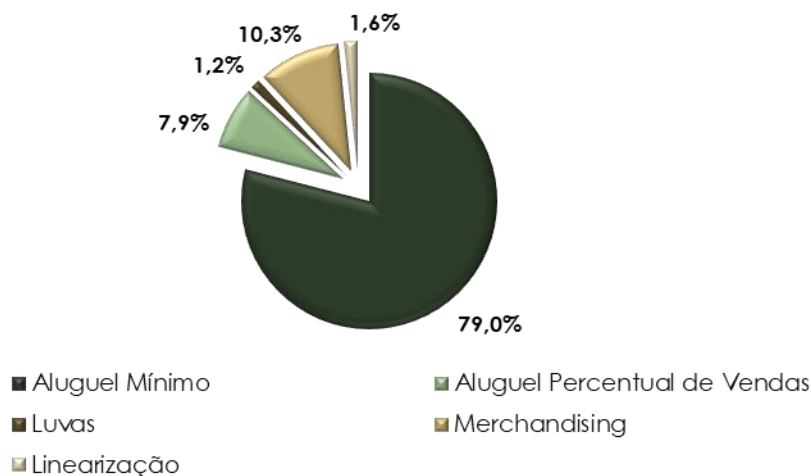
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T23 totalizaram R\$ 2,0 milhões, acréscimo de 28,8% em comparação com o 3T22, e R\$ 5,4 milhões no 9M23, acréscimo de 10,3% em comparação com o 9M22.

As receitas de aluguel mínimo representaram 77,8% da receita total de aluguéis no 3T23, enquanto no 3T22 representavam 80,8%. No 9M23 corresponderam a 79,0%, mesmo patamar do 9M22.

Receita de Aluguéis - 3T23



Receita de Aluguéis - 9M23



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T23 as receitas de serviços totalizaram R\$ 28,5 milhões, representando um acréscimo de 12,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M23 estas receitas foram de R\$ 83,0 milhões, acréscimo de 4,9% em comparação com o 9M22.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Estacionamento	13,8	15,7	13,9%	37,0	44,5	20,1%
Energia	4,9	5,0	2,2%	22,3	15,3	-31,7%
Água	2,0	2,4	19,3%	5,8	6,7	15,5%
Administração	4,6	5,4	16,2%	14,0	16,5	18,3%
Total	25,3	28,5	12,7%	79,1	83,0	4,9%

As receitas de estacionamento no 3T23 foram de R\$ 15,7 milhões, um acréscimo de R\$ 1,9 milhão em relação ao 3T22. No 9M23, a receita foi R\$ 44,5 milhões, acréscimo de 20,1% comparado com o 9M22. Este resultado foi decorrente da retomada no fluxo de veículos em nossos shoppings.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,0 milhões no 3T23, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação a 3T22. No 9M23 tivemos R\$ 15,3 milhões, decréscimo de 31,7% em comparação com o 9M22. 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\$ 2,4 milhões no 3T23, R\$ 0,4 milhão maior que no 3T22. No 9M23 esta receita foi de R\$ 6,7 milhões, acréscimo de 15,5% em comparação com o 9M22.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,6 milhões no 3T23, correspondendo a 14,5% da mesma, enquanto que no 3T22 representaram 15,7%. No 9M23, tivemos R\$ 19,4 milhões, 14,3% da receita bruta, enquanto que no 9M22 o percentual foi de 15,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,3 milhões no 3T23, representando um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em relação ao 3T22. No 9M23 o montante foi de R\$ 12,4 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão comparado com o 9M22.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,3 milhões, um decréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 3T22. No 9M23 registramos R\$ 7,0 milhões, um decréscimo de R\$ 2,7 milhões em comparação com o 9M22.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 39,0 milhões no 3T23, um acréscimo de 8,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M23, tivemos R\$ 116,2 milhões, 2,8% maior que no 9M22.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T23 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 6,1%, ficando em R\$ 12,1 milhões. No 9M23 estes custos foram de R\$ 35,9 milhões, 11,5% de acréscimo na comparação com o 9M22.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Pessoal	0,9	1,3	44,8%	3,0	3,6	20,5%
Depreciação	0,4	0,1	-77,1%	1,2	0,5	-61,1%
Ocupação	6,6	6,9	4,3%	17,9	20,2	13,1%
Serviços de Terceiros	3,5	3,8	9,0%	10,1	11,6	14,9%
Total	11,4	12,1	6,1%	32,2	35,9	11,5%

Custo de Pessoal

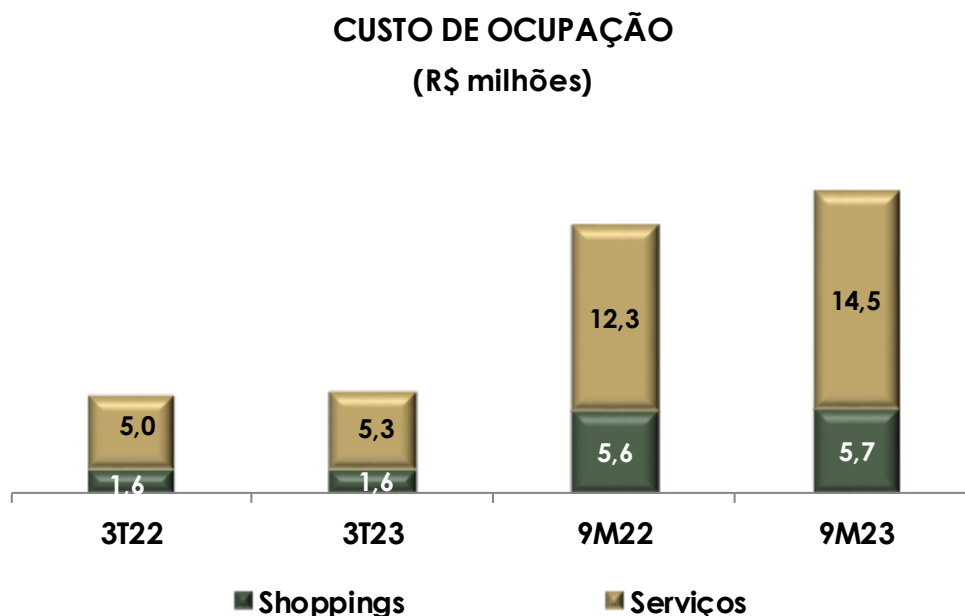
O custo de pessoal foi de R\$ 1,3 milhão neste trimestre, R\$ 0,4 milhão maior que no 3T22. No 9M23 o custo de pessoal foi de R\$ 3,6 milhões, acréscimo de R\$ 0,6 milhão em comparação com o 9M22.

Custo de Depreciação

No 3T23, o custo de depreciação foi de R\$ 0,1 milhão, decréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 3T22, e no 9M23 tivemos R\$ 0,5 milhão, decréscimo de R\$ 0,7 milhão em comparação com o 9M22.

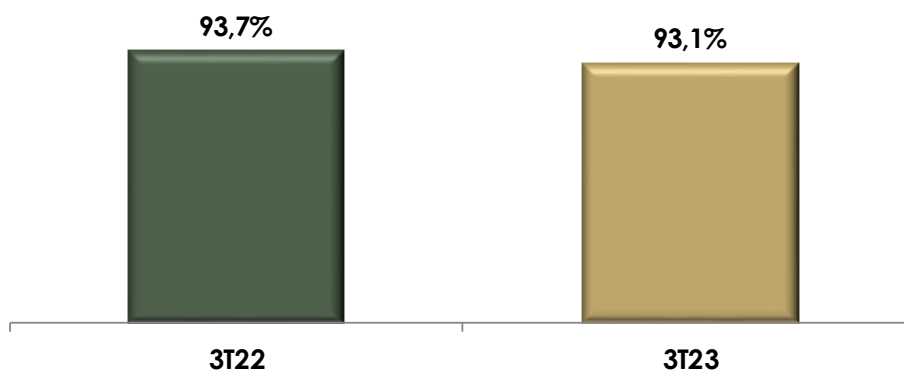
Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,9 milhões, acréscimo de 4,3% em comparação com o 3T22. No 9M23 este montante foi de R\$ 20,2 milhões, um acréscimo de R\$ 2,3 milhões ou 13,1%, comparado com o 9M22.

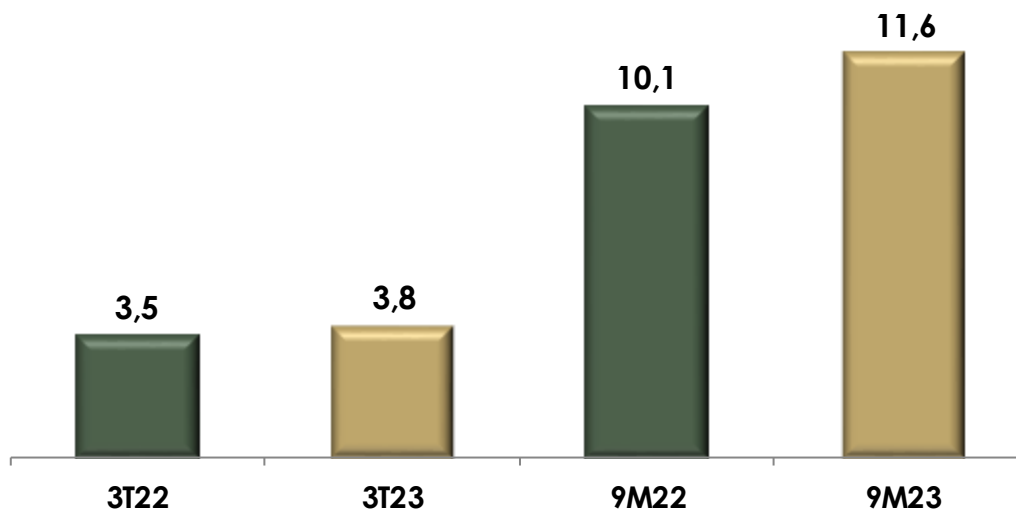


O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,6 milhão no 3T23, mesmo patamar do 3T22. No 9M23, esse custo de ocupação foi de R\$ 5,7 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 9M22.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 5,3 milhões no 3T23, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 3T22. No 9M23, tivemos R\$ 14,5 milhões, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões em relação 9M22.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO**Custo de Serviços de Terceiros**

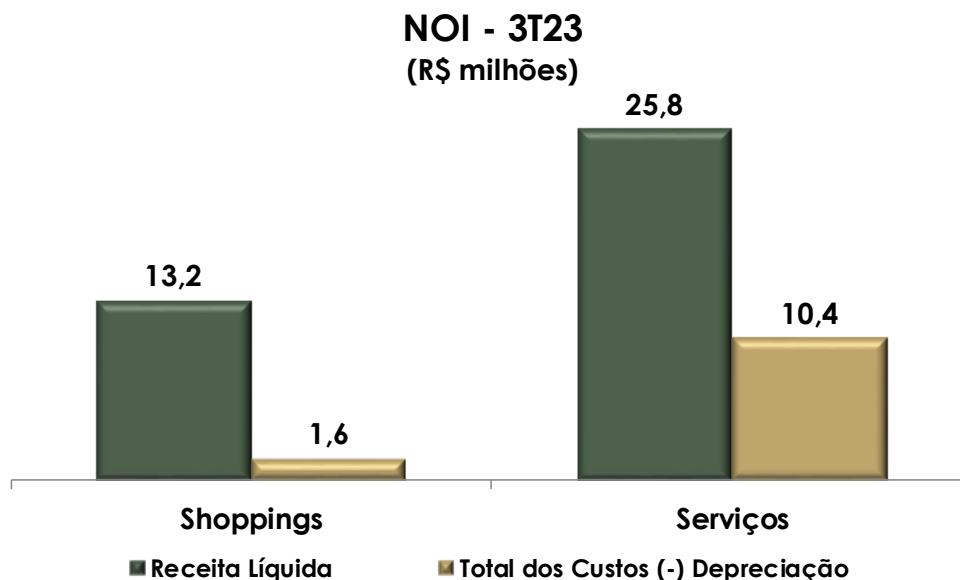
Os custos de serviços de terceiros no 3T23, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,8 milhões, R\$ 0,3 milhão maior que no 3T22. No 9M23 tivemos R\$ 11,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,5 milhão em relação ao 9M22.

**CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)****LUCRO BRUTO**

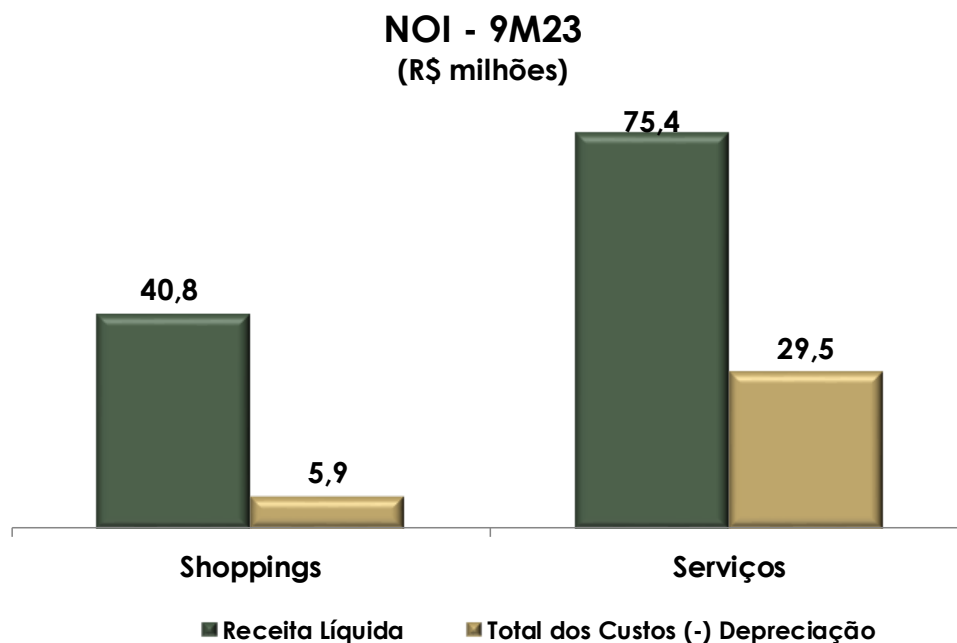
O lucro bruto no 3T23 foi de R\$ 26,9 milhões, margem de 68,9% e acréscimo de 9,8%, comparado aos R\$ 24,5 milhões no 3T22. No 9M23 tivemos

R\$ 80,3 milhões, com margem de 69,1% e decréscimo de 0,6% em comparação com o 9M22.

No 3T23 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 27,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 15,4 milhões.



Já No 9M23 tivemos R\$ 80,8 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 34,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 45,9 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T23 totalizaram R\$ 13,0 milhões, representando um acréscimo de 15,1%, comparado com 3T22. No 9M23 este valor foi de R\$ 45,9 milhões, 21,2% maior que no 9M22.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(0,6)	74,2%	(1,1)	(1,4)	29,3%
PCLD	0,1	-	-	-	-	-
Despesas com Pessoal	(4,1)	(4,3)	5,8%	(12,1)	(13,3)	9,8%
Serviços de Terceiros	(3,5)	(4,4)	24,7%	(9,7)	(11,5)	17,8%
Despesas de Comercialização	(0,6)	(1,0)	48,5%	(2,2)	(2,4)	10,8%
Não Recorrentes	(1,0)	0,6	-166,8%	(5,3)	(7,2)	35,0%
Outras Despesas	(1,8)	(3,3)	81,2%	(7,5)	(10,1)	36,3%
Total	(11,3)	(13,0)	15,1%	(37,9)	(45,9)	21,2%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 1,7 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, (v) das despesas com pessoal e (vi) despesas com publicidade e propaganda, parcialmente compensado pelo decréscimo (vii) das não recorrentes.

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 3T23 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 2,3 milhões negativo, enquanto no 3T22 tivemos R\$ 0,3 milhão negativo. No 9M23 este valor foi de R\$ 0,2 milhão e no 9M22 tivemos R\$ 1,8 milhão negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Recuperação de Despesas	-	0,2	-	-	0,2	-
Outras Recuperações	(0,3)	(2,5)	-	(1,8)	-	-
Total	(0,3)	(2,3)	-	(1,8)	0,2	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T23 foi de R\$ 94,2 milhões negativo e no 3T22 o resultado ficou em R\$ 95,5 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M23 registramos R\$ 55,3 milhões negativo, comparado com R\$ 129,5 milhões negativo no 9M22.

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	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receitas	42,2	38,1	-9,8%	489,9	282,0	-42,4%
Juros de aplicações financeiras	5,4	1,6	-70,1%	14,0	6,0	-56,8%
Variação cambial ativa	20,5	28,2	37,8%	373,2	242,8	-34,9%
Variação monetária ativa	-	(3,2)	-	-	-	-
Ganho na operação com derivativos	11,6	3,1	-73,1%	86,6	15,1	-82,6%
Outros	4,7	8,4	77,7%	16,1	18,1	12,6%
Despesas	(137,7)	(132,3)	-3,9%	(619,4)	(337,3)	-45,5%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,7)	(3,7)	-34,6%	(15,8)	(14,0)	-10,9%
Bônus de Dívida Perpétuos	(31,5)	(34,8)	10,3%	(103,0)	(103,2)	0,2%
Perda em operação com derivativos	(12,5)	(1,3)	-89,7%	(138,7)	(41,7)	-70,0%
Variação cambial passiva	(79,1)	(96,6)	22,2%	(316,8)	(169,1)	-46,6%
Variação monetária passiva	-	(0,8)	-	-	(0,8)	-
Multa sobre impostos em atraso	(6,8)	0,2	-102,3%	(25,2)	(8,5)	-66,4%
Outros	(2,1)	4,7	-327,0%	(19,9)	-	-
Total	(95,5)	(94,2)	-1,3%	(129,5)	(55,3)	-57,3%

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 setembro de 2023, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,1023
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(251)

Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(251)

(*) 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 3T23 foi de R\$ 1,1 milhão negativo e no 3T22 foi de R\$ 3,0 milhões negativo. No 9M23 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 8,1 milhões negativo, um decréscimo de R\$ 2,2 milhões em comparação com o 9M22.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T23 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 79,0 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 84,2 milhões negativo no 3T22. No 9M23 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 13,5 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 89,8 milhões negativo no 9M22.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Resultado Líquido	(85,5)	(83,8)	-2,0%	(98,7)	(28,8)	-70,9%
(+) Não recorrentes	1,0	3,6	265,7%	6,6	11,4	71,8%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,3	1,2	6,4%	2,3	3,9	-5,5%
Resultado Líquido Ajustado	(84,2)	(79,0)	-6,2%	(89,8)	(13,5)	-85,0%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-234,5%	-202,6%	-	-79,4%	-11,6%	67,8 p.p.

EBITDA AJUSTADO

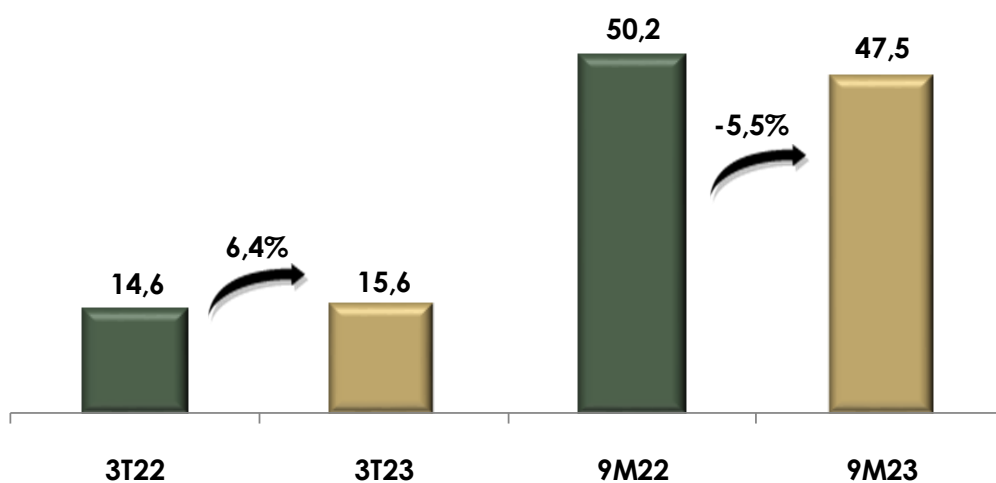
O EBITDA Ajustado no 3T23 foi de R\$ 15,6 milhões, margem de 39,9% e acréscimo de 6,4% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 9M23 este valor foi de R\$ 47,5 milhões, margem de 40,9% e decréscimo de 5,5% em comparação com o 9M22.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Resultado líquido	(85,5)	(83,8)	-2,0%	(98,7)	(28,8)	-70,9%
(+) IRPJ / CSLL	2,9	1,1	-62,2%	10,3	8,1	-21,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	95,5	94,2	-1,3%	129,5	55,3	-57,3%
(+) Depreciação e Amortização	0,7	0,5	-38,1%	2,5	1,5	-40,7%
EBITDA*	13,6	12,0	-12,0%	43,6	36,1	-17,3%
(+) Não Recorrentes	1,0	3,6	265,7%	6,6	11,4	71,8%
EBITDA Ajustado	14,6	15,6	6,4%	50,2	47,5	-5,5%
Margem EBITDA Ajustado	40,7%	39,9%	-0,8 p.p.	44,5%	40,9%	-3,6 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

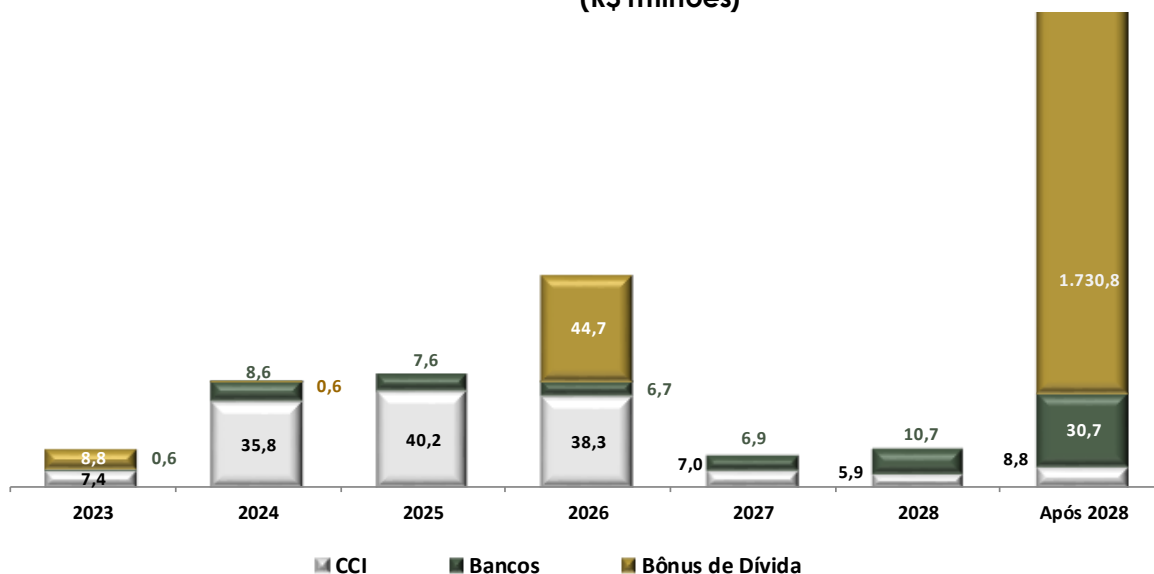


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2023 totalizou R\$ 2.000,1 milhões. Em 30 de junho de 2023 este endividamento era de R\$ 1.891,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2023 de R\$ 94,8 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.905,3 milhões. No 2T23 o endividamento líquido foi de R\$ 1.785,1 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/23	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Após 2028	
BNB	jun-25	-	3,53%	4,0	0,6	2,3	1,1	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	35,3	2,3	9,6	10,6	11,7	1,1	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	69,8	4,9	20,7	23,6	20,6	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	17,3	0,1	2,4	2,6	2,6	2,5	2,5	4,6	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	21,0	0,1	3,1	3,4	3,4	3,4	3,4	4,2	-
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	67,8	-	6,3	6,5	6,7	6,9	10,7	30,7	-
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	45,3	-	0,6	-	44,7	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	497,5	8,8	-	-	-	-	-	488,7	-
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.242,1	-	-	-	-	-	-	1.242,1	-
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.000,1	16,8	45,0	47,8	89,7	13,9	16,6	1.770,3	-

*Pépetuo com possibilidade de call

Para o critério das agências de *Ratings* que monitoram a Companhia (*Fitch* e *Moody's*), 50% da emissão de bônus de Dívida Pépetuos Subordinados são considerados Capital.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receita Bruta	42.606	45.655	7,2%	133.854	135.612	1,3%
De Aluguéis	17.341	17.186	-0,9%	54.715	52.587	-3,9%
De Serviços	25.265	28.469	12,7%	79.139	83.025	4,9%
Deduções da Receita	(6.692)	(6.637)	-0,8%	(20.843)	(19.406)	-6,9%
Pis / Cofins	(2.527)	(3.157)	24,9%	(8.190)	(9.067)	10,7%
ISS	(990)	(1.164)	17,6%	(2.906)	(3.343)	15,0%
Descontos	(3.175)	(2.316)	-27,1%	(9.747)	(6.996)	-28,2%
Receita Líquida	35.914	39.018	8,6%	113.011	116.206	2,8%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.419)	(12.117)	6,1%	(32.185)	(35.895)	11,5%
Pessoal	(928)	(1.344)	44,8%	(2.968)	(3.575)	20,5%
Depreciação	(411)	(94)	-77,1%	(1.228)	(478)	-61,1%
Ocupação	(6.621)	(6.909)	4,3%	(17.897)	(20.249)	13,1%
Serviços de Terceiros	(3.459)	(3.770)	9,0%	(10.092)	(11.593)	14,9%
Resultado Bruto	24.495	26.901	9,8%	80.826	80.311	-0,6%
Despesas Operacionais	(11.578)	(15.347)	32,6%	(39.711)	(45.719)	15,1%
Gerais e Administrativas	(11.301)	(13.003)	15,1%	(37.867)	(45.909)	21,2%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(277)	(2.344)	-	(1.844)	190	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	12.917	11.554	-10,6%	41.115	34.592	-15,9%
Resultado Financeiro	(95.474)	(94.223)	-1,3%	(129.494)	(55.252)	-57,3%
Resultado Antes do IR e da CS	(82.557)	(82.669)	0,1%	(88.379)	(20.660)	-76,6%
IR/CS	(2.966)	(1.122)	-62,2%	(10.289)	(8.098)	-21,3%
Resultado Líquido	(85.523)	(83.791)	-2,0%	(98.668)	(28.758)	-70,9%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/09/2023	31/12/2022
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	94.301	127.042
Contas a receber	31.687	33.715
Tributos a recuperar	14.654	14.335
Contas a receber na venda de imóveis	52.385	50.613
Outras contas a receber	64.283	29.410
Total do ativo circulante	257.310	255.115
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	476	437
Contas a receber	564	695
Empréstimos a receber com terceiros	4.461	4.957
Partes relacionadas	56.924	76.639
Depósitos e cauções	9.916	9.564
Outras contas a receber	43.902	33.050
Propriedades para investimento	1.139.720	1.069.226
Imobilizado	26.992	26.696
Intangível	24.172	20.418
Total do ativo não circulante	1.307.127	1.241.682
TOTAL DO ATIVO	1.564.437	1.496.797

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

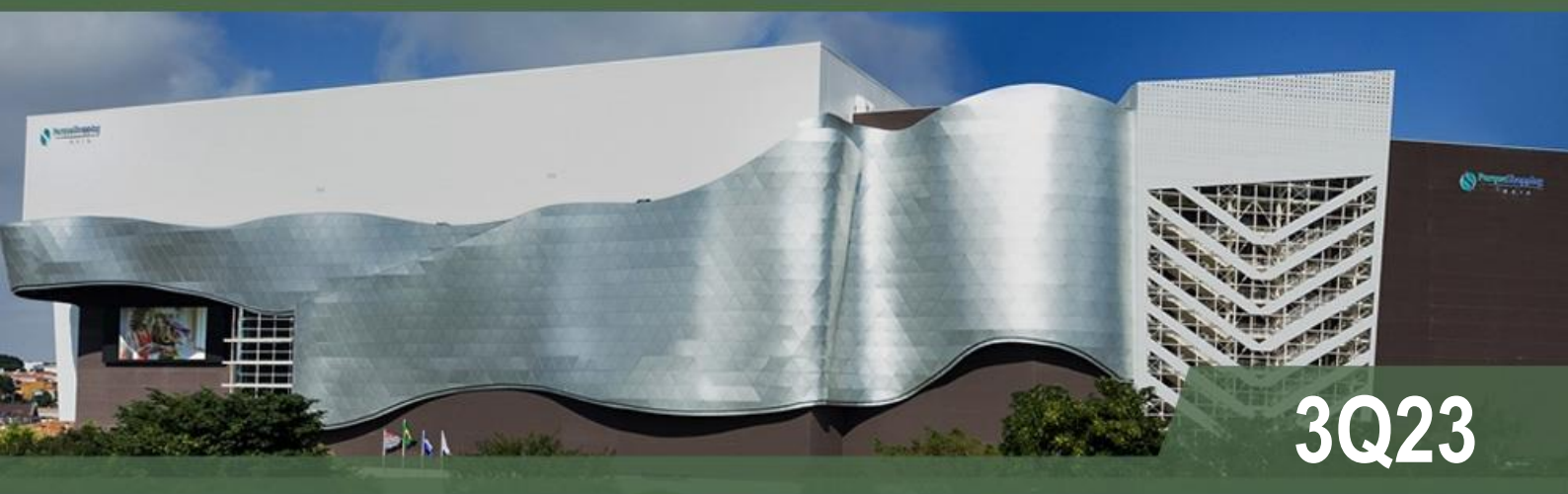
CIRCULANTE		
Fornecedores	16.358	7.752
Empréstimos e financiamentos	16.453	13.449
Salários e encargos sociais	3.009	2.305
Impostos, taxas e contribuições	151.980	148.216
Impostos parcelados	40.389	32.850
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	33.920	27.131
Partes relacionadas	40.937	41.152
Receitas de cessões a apropriar	4.174	5.095
Contas a pagar na compra de terrenos	-	126
Outras contas a pagar	10.822	3.367
Total do circulante	318.042	281.443
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.840.203	1.789.043
Receitas de cessões a apropriar	6.535	9.465
Impostos parcelados	107.491	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)	109.492	96.269
Contas a pagar na compra de terrenos	294	1.464
Outras contas a pagar	379	344
Total do não circulante	2.086.966	2.027.167
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-840.571	-811.813
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.564.437	1.496.797

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2023	30/09/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	(28.758)	(98.668)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.586	2.501
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.676)	(2.125)
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(81)	343
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(4.693)
Imposto de renda e contribuição social	8.098	12.016
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	116.153	118.491
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	5.822	8.540
Variação cambial	(71.144)	(57.690)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.835	9.159
Tributos a recuperar	(319)	(1.519)
Outras contas a receber	(47.497)	6.551
Depósitos e cauções	(352)	(542)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	8.606	(4.693)
Impostos, taxas e contribuições	(4.334)	(42.504)
Salários e encargos sociais	704	1.029
Receitas de cessões a apropriar	(3.851)	(4.928)
Contas a pagar na compra de imóveis	(1.590)	(4.070)
Outras contas a pagar	7.784	209
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	(7.014)	(62.593)
Pagamento de juros	(55.028)	(54.623)
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	(62.042)	(117.216)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	82	152.931
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(39)	1.421
Partes Relacionadas	20.211	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(76.212)	(74.754)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	(55.958)	79.598
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	110.177	-
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(5.460)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(23.983)	(118.442)
Novos parcelamentos de tributos	6.082	60.099
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(3.899)	(9.116)
Empréstimos com terceiros	-	830
Partes relacionadas	(215)	(4.739)
Amortização de custo de captação	2.557	-
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	85.259	(71.368)
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(32.741)	(108.986)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	127.042	269.294
No final do exercício	94.301	160.308

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, November 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 3Q23. 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 reported third quarter 2023 - 3Q23 – Gross Revenue of R\$ 45.7 million with a growth of 7.2% compared to revenues of R\$ 42.6 million in the third quarter 2022 - 3Q22. In 9M23, Gross Revenue increased by 1.3% compared to 9M22, reaching R\$ 135.6 million.
- Consolidated NOI in 3Q23 was R\$ 27.0 million, equivalent to a margin of 69.2% and an increase of 8.4% in relation to the R\$ 24.9 million reported for 3Q22. In 9M23, Consolidated NOI was R\$ 80.8 million, reflecting a margin of 69.5% and a decrease of 1.5% compared with 9M22.
- The Company posted a Gross Profit in 3Q23 of R\$ 26.9 million, representing a margin of 68.9% and equivalent to a growth of 9.8% compared to R\$ 24.5 million in 3Q22. In 9M23, Gross Profit totaled R\$ 80.3 million, with a margin of 69.1%, a decrease of 0.6% when compared to 9M22.
- The Adjusted EBITDA in 3Q23 amounted to R\$ 15.6 million, an EBITDA margin of 39.9% and 6.4% higher than the R\$ 14.6 million recorded for 3Q22. In 9M23, Adjusted EBITDA was R\$ 47.5 million, a margin of 40.9% and 5.5% lower than the same period in 2022.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Gross Revenue	42,606	45,655	7.2%	133,854	135,612	1.3%
Rent (Shopping Malls)	17,341	17,186	-0.9%	54,715	52,587	-3.9%
Services	25,265	28,469	12.7%	79,139	83,025	4.9%
NOI - Consolidated	24,906	26,995	8.4%	82,054	80,789	-1.5%
Adjusted EBITDA	14,615	15,555	6.4%	50,250	47,472	-5.5%
Adjusted Net Result	(84,222)	(79,033)	-6.2%	(89,778)	(13,487)	-85.0%
Adjusted FFO	(83,495)	(78,583)	-5.9%	(87,277)	(12,003)	-86.2%
NOI Margin	69.3%	69.2%	-0.1 p.p.	72.6%	69.5%	-3.1 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	40.7%	39.9%	-0.8 p.p.	44.5%	40.9%	-3.6 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-234.5%	-202.6%	31.9 p.p.	-79.4%	-11.6%	67.8 p.p.
Adjusted FFO Margin	-232.5%	-201.4%	31.1 p.p.	-77.2%	-10.3%	66.9 p.p.
Gross Revenue per m ²	496.28	531.79	7.2%	1,511.85	1,579.62	4.5%
NOI per m ²	290.11	314.44	8.4%	926.78	941.04	1.5%
Adjusted EBITDA per m ²	170.24	181.19	6.4%	567.56	552.96	-2.6%
Adjusted Net Result per m ²	(981.03)	(920.58)	-6.2%	(1,014.02)	(157.10)	-84.5%
Adjusted FFO per m ²	(972.56)	(915.34)	-5.9%	(985.78)	(139.81)	-85.8%
Own GLA - Average in the Period (m ²)	85,851	85,851	-	88,536	85,851	-3.0%
Own GLA - End of the Period (m ²)	85,851	85,851	-	85,851	85,851	-

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 third quarter 2023 (3Q23), shown in detail in the respective reports and statements.

Gross Revenue in 3Q23 reported an increase of 7.2% to R\$ 45.7 million, weighted by the reduction in Rental Revenue of 0.9% and the increase in Services Revenue of 12.7% when compared with 3Q22. For the accumulated nine months of 2023 (9M23), Gross Revenue reached R\$ 135.6 million, year-on-year 1.3% higher.

In terms of Same Areas performance, Same Area Rentals posted an increase of 1.6%, in 3Q23 when compared to the same period in the preceding year as well as year-on-year growth in Same Area Sales of 8.7%.

Occupancy rates recorded a decrease in the quarter at 93.1% in 3Q23 against 93.7% for 3Q22.

Rentals and Services Costs rose 6.1% in relation to 3Q22, reaching R\$ 12.1 million, driven by rising payroll, occupancy and third party services costs. In 9M23, this same item posted an increase in relation to the same period in 2022 and amounting to R\$ 35.9 million, 11.5% higher for this period.

NOI reached R\$ 27.0 million in 3Q23, an increase of 8.4% in relation to 3Q22, equivalent to a margin of 69.2%. In 9M23, NOI reached R\$ 80.8 million and corresponding to a NOI margin of 69.5%, a reduction of 1.5% in relation to the same period of the preceding year.

An analysis of General and Administrative Expenses reveals an increase of 15.1% in 3Q23 compared to the same period in 2022, and a year-on-year increase of 21.2% in 9M23.

The Adjusted EBITDA in 9M23 was R\$ 47.5 million, a reduction of 5.5% in relation to 9M22, equivalent to an Adjusted EBITDA margin of 40.9%. In 3Q23, the Adjusted EBITDA was R\$ 15.6 million, an increase of 6.4% compared with 3Q22 and corresponding to an Adjusted EBITDA margin of 39.9%.

In 3Q23, the Company's Net Financial Result was impacted largely by exchange rate US Dollar x Real variation, with a slight improvement from the negative R\$ 95.5 million in 3Q22 to a negative R\$ 94.2 million in 3Q23.

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

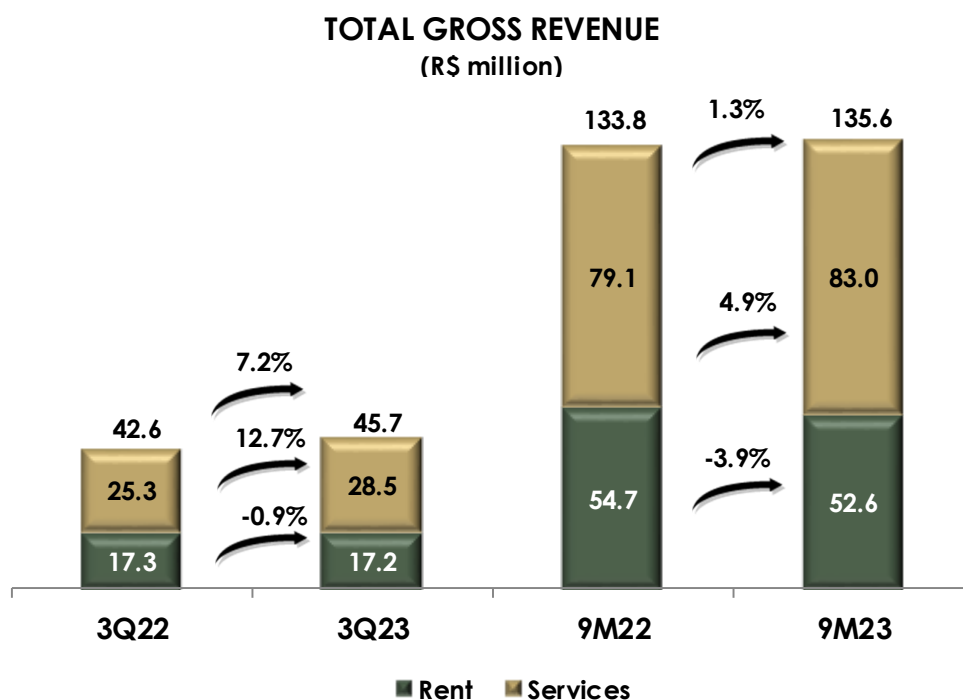
Marcio Snioka,
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue this quarter was R\$ 45.7 million, representing a year-on-year growth of 7.2%. In 9M23, this same item reported R\$ 135.6 million, an increase of 1.3% compared with 9M22.

Gross revenue from rents in 3Q23 amounted to R\$ 17.2 million, equivalent to 37.6% of total gross revenue and a decrease of 0.9% in relation to 3Q22. In 9M23, this same revenue totalled R\$ 52.6 million, a 3.9% decline relative to 9M22. This decrease largely reflects the sale of a 49.0% stake in Outlet Premium Grande São Paulo.

Gross revenue from services in 3Q23 amounted to R\$ 28.5 million, an increase of 12.7% relative to 3Q22, and R\$ 83.0 million in 9M23, 4.9% growth if compared to 9M22. The key factor driving this growth was increased vehicle flows together with consumption of services provided by the Company.



RENTAL REVENUE

The Company's revenues from rentals totaled R\$ 17.2 million in 3Q23 and divided between minimum rentals, percentage of rentals on sales, key money, merchandising and straight-lining revenue.

Rental Revenue Breakdown

R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Minimum Rent	14.0	13.4	-4.5%	43.2	41.6	-3.9%
Percentage on Sales	1.2	1.6	25.1%	3.5	4.1	18.6%
Key Money	0.3	0.2	-35.6%	1.2	0.7	-45.6%
Advertising	1.6	2.0	28.8%	4.9	5.4	10.3%
Straight-lining Revenue	0.2	-	-81.4%	1.9	0.8	-55.9%
Total	17.3	17.2	-0.9%	54.7	52.6	-3.9%

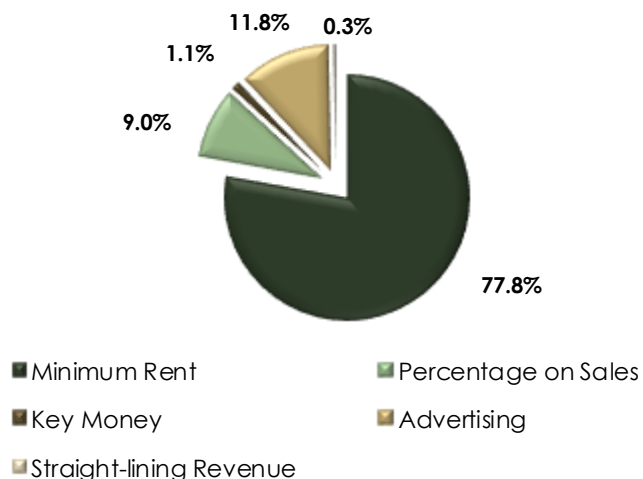
Revenues from minimum rentals in 3Q23 reached R\$ 13.4 million, a decrease of 4.5% compared with 3Q22. Comparing 9M23 x 9M22, there was a decrease of R\$ 1.6 million, or 3.9%, due largely to the factors already cited above.

Rentals as percentage of sales increased R\$ 0.4 million between the quarters under analysis. Considering 9M23 relative to the same period in 2022, the Company reported growth of 18.6%.

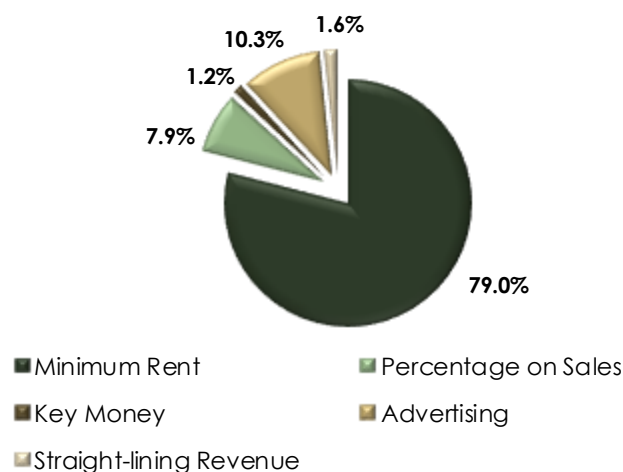
Temporary rentals (merchandising) in 3Q23 totaled R\$ 2.0 million, an increase of 28.8% compared to 3Q22, and R\$ 5.4 million in 9M23, also reporting an increase of 10.3% when set against 9M22.

Minimal rentals were 77.8% of total revenue from rentals in 3Q23, while in 3Q22 this same item represented 80.8%. In 9M23, this same percentage stood at 79.0%, and flat relative to 9M22.

Rental Revenue Breakdown - 3Q23



Rental Revenue Breakdown - 9M23



SERVICES REVENUE

In 3Q23, services revenue amounted to R\$ 28.5 million, representing growth of 12.7% in relation to the same period in 2022. In 9M23, services revenue was R\$ 83.0 million, a growth of 4.9% compared with 9M22.

Services Revenue Breakdown						
R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Parking	13.8	15.7	13.9%	37.0	44.5	20.1%
Energy	4.9	5.0	2.2%	22.3	15.3	-31.7%
Water	2.0	2.4	19.3%	5.8	6.7	15.5%
Management	4.6	5.4	16.2%	14.0	16.5	18.3%
Total	25.3	28.5	12.7%	79.1	83.0	4.9%

Parking lot revenues in 3Q23 were R\$ 15.7 million, an increase of R\$ 1.9 million compared with 3Q22. In 9M23, revenues from this service were R\$ 44.5 million, growth of 20.1% compared with 9M22. Both increases were due to the recovery in vehicle flows through our commercial developments.

Revenues from the management of energy supply were R\$ 5.0 million in 3Q23, an increase of R\$ 0.1 million compared with 3Q22. In 9M23, we reported R\$ 15.3 million, a year-on-year decrease of 31.7% for this item. This result was mainly a function of the variation in spot purchasing costs, as well as the factors already mentioned.

Revenues from water supply management amounted to R\$ 2.4 million in 3Q23, R\$ 0.4 million greater than 3Q22. In 9M23, these revenues were R\$ 6.7 million, an increase of 15.5% compared to 9M22.

DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue totaled R\$ 6.6 million in 3Q23, corresponding to 14.5% of gross revenue, while in 3Q22 these items together accounting for 15.7%. In 9M23, we registered R\$ 19.4 million, 14.3% of gross revenue while in 9M22, the percentage was 15.6%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) were R\$ 4.3 million in 3Q23, representing an increase of R\$ 0.8 million relative to 3Q22. In 9M23, the total was R\$ 12.4 million, a growth of R\$ 1.3 million compared with 9M22.

In the third quarter, cancellations and discounts were R\$ 2.3 million, a decrease of R\$ 0.9 million compared to 3Q22. In 9M23, we recorded R\$ 7.0 million, R\$ 2.7 million lower than 9M22.

NET REVENUE FROM RENTALS AND SERVICES

Net Revenue amounted to R\$ 39.0 million in 3Q23, an increase of 8.6% when compared to the same period in 2022. In 9M23, we reported R\$ 116.2 million, 2.8% more than in 9M22.

COST OF RENTALS AND SERVICES

In 3Q23, the costs of rentals and services posted an increase of 6.1% to R\$ 12.1 million. For the nine-month period to date, these costs were R\$ 35.9 million, 11.5% greater than 9M22.

Rental and Services Costs						
R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Personnel	0.9	1.3	44.8%	3.0	3.6	20.5%
Depreciation	0.4	0.1	-77.1%	1.2	0.5	-61.1%
Occupancy	6.6	6.9	4.3%	17.9	20.2	13.1%
Third parties	3.5	3.8	9.0%	10.1	11.6	14.9%
Total	11.4	12.1	6.1%	32.2	35.9	11.5%

Personnel Costs

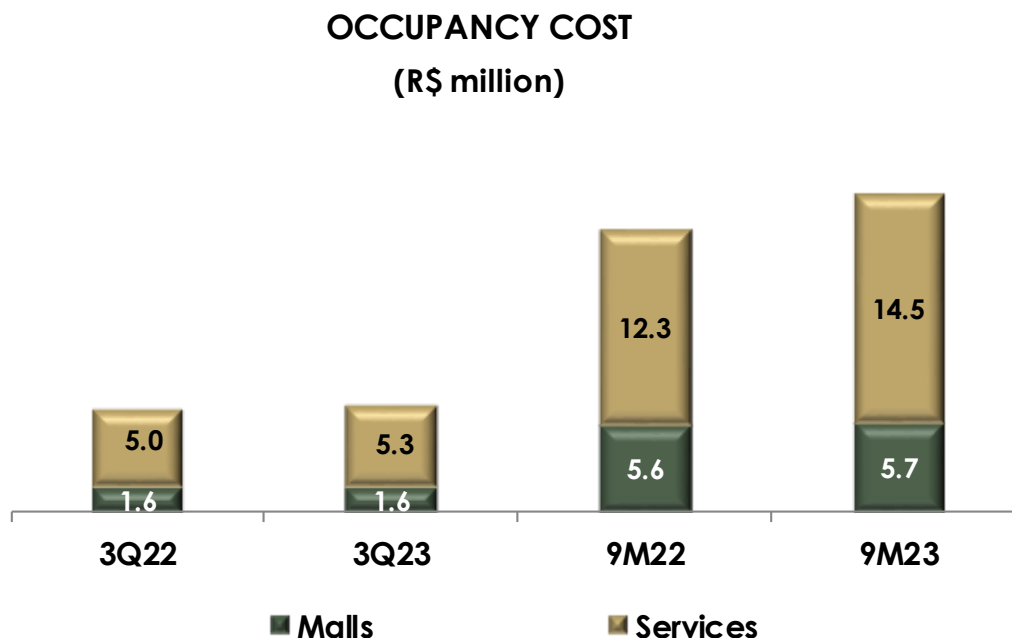
Personnel costs were R\$ 1.3 million for the quarter, R\$ 0.4 million higher than 3Q22. In 9M23, personnel costs were R\$ 3.6 million, an increase of R\$ 0.6 million compared to 9M22.

Depreciation Costs

In 3Q23, depreciation costs were R\$ 0.1 million, R\$ 0.3 million lower than 3Q22. For the 9M23 period, the Company posted R\$ 0.5 million, a decrease of R\$ 0.7 million when compared to 9M22.

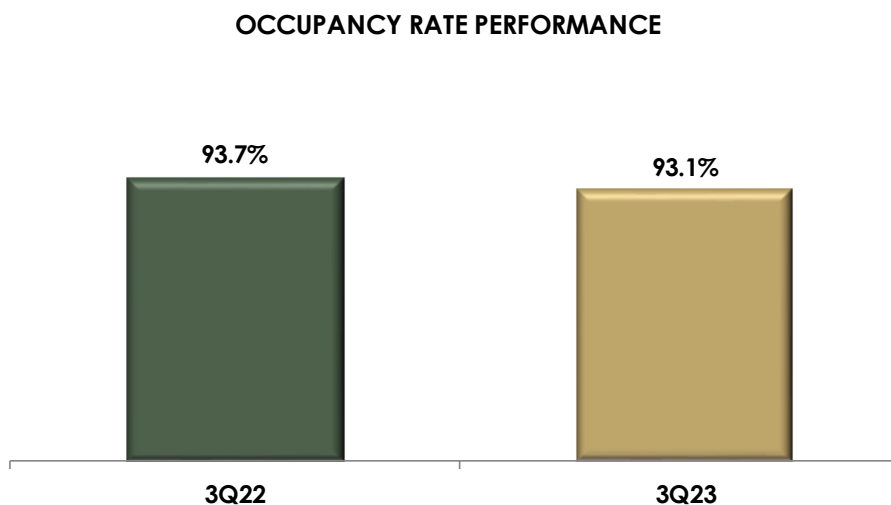
Occupancy Costs

Third quarter 2023 occupancy costs amounted to R\$ 6.9 million, 4.3% higher in relation to 3Q22. In 9M23, this item registered R\$ 20.2 million, a growth of R\$ 2.3 million or 13.1%, compared to 9M22.



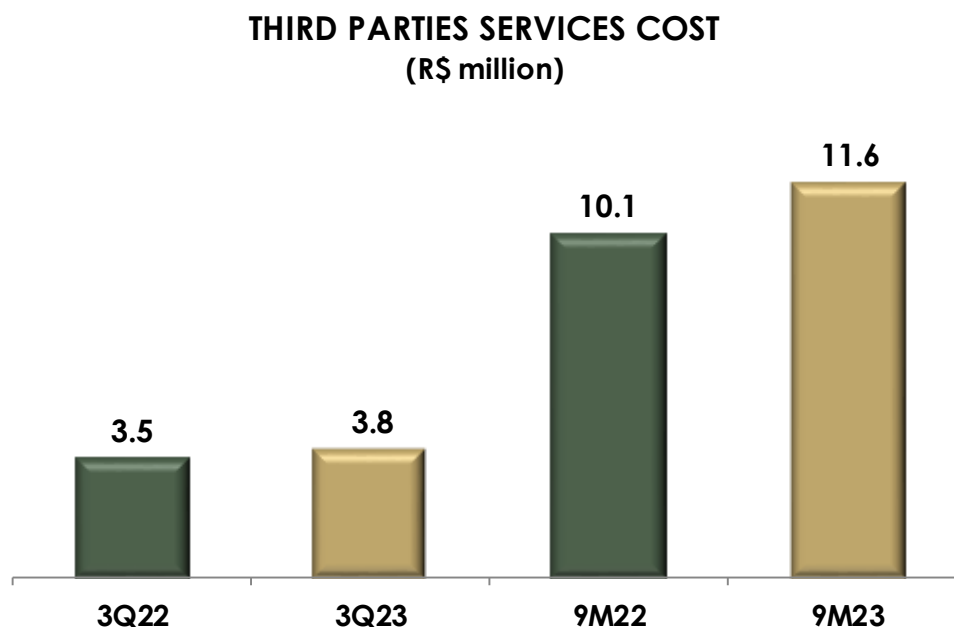
Shopping center occupancy costs were R\$ 1.6 million in 3Q23, stable compared with 3Q22. In 9M23, occupancy costs for this segment were R\$ 5.7 million, an increase of R\$ 0.1 million when related to 9M22.

Services' occupancy costs amounted to R\$ 5.3 million in 3Q23, an increase of R\$ 0.3 million compared to 3Q22. In 9M23, we reported occupancy costs of R\$ 14.5 million, up R\$ 2.2 million relative to 9M22.



Third Party Services Costs

Third party services costs in 3Q23, mainly in relation to parking lot activity, were R\$ 3.8 million, R\$ 0.3 million greater than 3Q22. In 9M23, we posted R\$ 11.6 million, an increase of R\$ 1.5 million relative to 9M22.

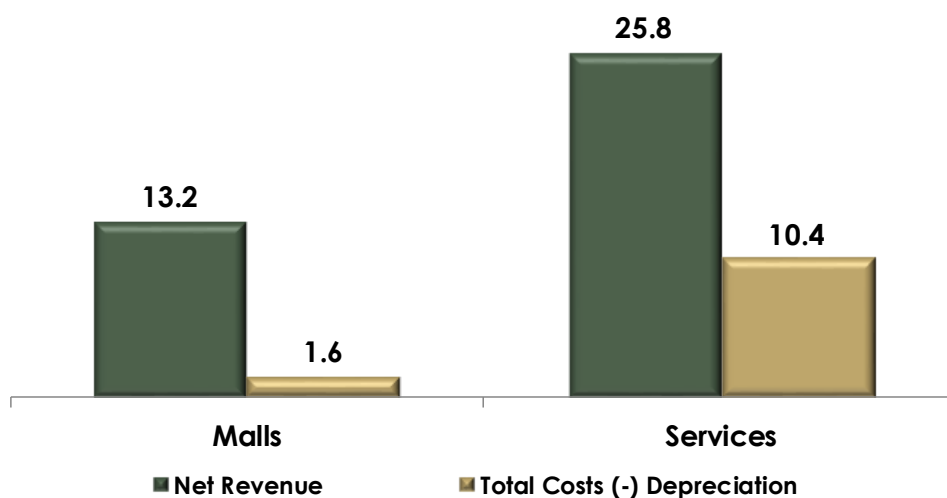


GROSS PROFIT

Gross profit in 3Q23 was R\$ 26.9 million, a margin of 68.9% and an increase of 9.8% compared to R\$ 24.5 million in 3Q22. In 9M23, the Company reported a gross profit of R\$ 80.3 million, equivalent to a margin of 69.1% and a 0.6% decrease compared to 9M22.

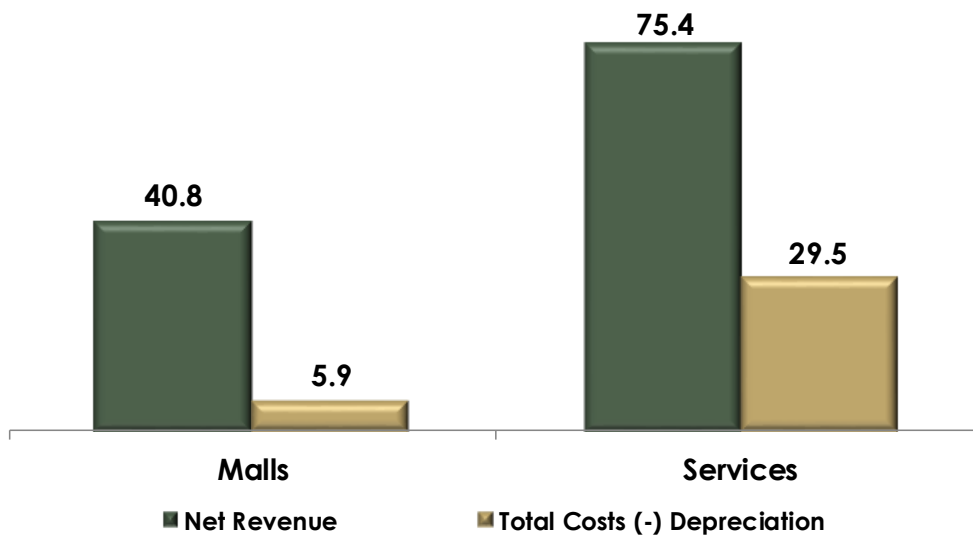
In 3Q23, the Company's consolidated NOI was R\$ 27.0 million, of which R\$ 11.6 million from Shopping Center operations and the remaining R\$ 15.4 million from Services.

NOI - 3Q23
(R\$ million)



In 9M23, we posted R\$ 80.8 million, NOI from Shopping Center activities representing R\$ 34.9 million and R\$ 45.9 million from Services.

NOI - 9M23
(R\$ million)



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 3Q23 were R\$ 13.0 million, an increase of 15.1% when compared to 3Q22. In 9M23, these expenses were R\$ 45.9 million, 21.2% higher than 9M22.

General and Administrative Expenses						
R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Publicity and Advertising	(0.4)	(0.6)	74.2%	(1.1)	(1.4)	29.3%
Provision for Doubtful Accounts	0.1	-	-	-	-	-
Personnel	(4.1)	(4.3)	5.8%	(12.1)	(13.3)	9.8%
Third Parties	(3.5)	(4.4)	24.7%	(9.7)	(11.5)	17.8%
Commercialization Expenses	(0.6)	(1.0)	48.5%	(2.2)	(2.4)	10.8%
Non-recurring Expenses	(1.0)	0.6	-166.8%	(5.3)	(7.2)	35.0%
Other Expenses	(1.8)	(3.3)	81.2%	(7.5)	(10.1)	36.3%
Total	(11.3)	(13.0)	15.1%	(37.9)	(45.9)	21.2%

During the quarter under analysis, this item posted an increase of R\$ 1.7 million in administrative expenses and reflecting higher (i) expenses with third party services, (ii) commercialization, (iii) provision for doubtful accounts (PCLD), (iv) other expenses, (v) payroll expenses and (vi) publicity and advertising expenses. The foregoing items were partially offset by the decrease in (vii) non-recurring expenses.

OTHER OPERATIONAL REVENUES AND (EXPENSES)

Other operational 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 3Q23, other operational revenues and expenses were a negative R\$ 2.3 million while in 3Q22, we reported a negative R\$ 0.3 million. In 9M23, this same item was a positive R\$ 0.2 million and in 9M22, a negative R\$ 1.8 million.

Other Operating Revenues and Expenses						
R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Expenses Recovery	-	0.2	-	-	0.2	-
Recovery (other)	(0.3)	(2.5)	-	(1.8)	-	-
Total	(0.3)	(2.3)	-	(1.8)	0.2	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 3Q23 was a negative R\$ 94.2 million and in 3Q22 the result was a negative R\$ 95.5 million. Worthy of note is that there is no cash effect from the exchange translation effect on the principal amount of perpetual debt. In 9M23, we reported a negative R\$ 55.3 million compared with a negative R\$ 129.5 million in 9M22.

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

Net Financial Result						
R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Revenues	42.2	38.1	-9.8%	489.9	282.0	-42.4%
Interest on financial investments	5.4	1.6	-70.1%	14.0	6.0	-56.8%
Exchange Variation - Asset	20.5	28.2	37.8%	373.2	242.8	-34.9%
Monetary Variation - Asset	-	(3.2)	-	-	-	-
Derivative Operational Gain	11.6	3.1	-73.1%	86.6	15.1	-82.6%
Other	4.7	8.4	77.7%	16.1	18.1	12.6%
Expenses	(137.7)	(132.3)	-3.9%	(619.4)	(337.3)	-45.5%
Interest on loans, financing and CCLs	(5.7)	(3.7)	-34.6%	(15.8)	(14.0)	-10.9%
Perpetual Bonds Debt	(31.5)	(34.8)	10.3%	(103.0)	(103.2)	0.2%
Derivative Operational Loss	(12.5)	(1.3)	-89.7%	(138.7)	(41.7)	-70.0%
Exchange Variation - Liability	(79.1)	(96.6)	22.2%	(316.8)	(169.1)	-46.6%
Monetary Variation - Liability	-	(0.8)	-	-	(0.8)	-
Fine on Overdue Taxes	(6.8)	0.2	-102.3%	(25.2)	(8.5)	-66.4%
Other	(2.1)	4.7	-327.0%	(19.9)	-	-
Total	(95.5)	(94.2)	-1.3%	(129.5)	(55.3)	-57.3%

FINANCIAL INSTRUMENTS

The 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 38) 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 non-deliverable forward (NDF) contracts with first class institutions to protect interest payments on its currency-denominated obligations.

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

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	5.1023
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(251)

Total Hedge Instruments	TOTAL
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(251)

(*) The price reflects the derivative entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The value of income tax and social contribution reported in 3Q23 was a negative R\$ 1.1 million and in 3Q22, a negative R\$ 3.0 million. In 9M23, income tax and social contribution was a negative R\$ 8.1 million, a decrease of R\$ 2.2 million relative to 9M22.

ADJUSTED NET RESULT

In 3Q23, the Company recorded an adjusted net result of negative R\$ 79.0 million compared with a negative adjusted net result of R\$ 84.2 million in 3Q22. In 9M23 the adjusted net result was a negative R\$ 13.5 million compared to a negative net result of R\$ 89.8 million in 9M22.

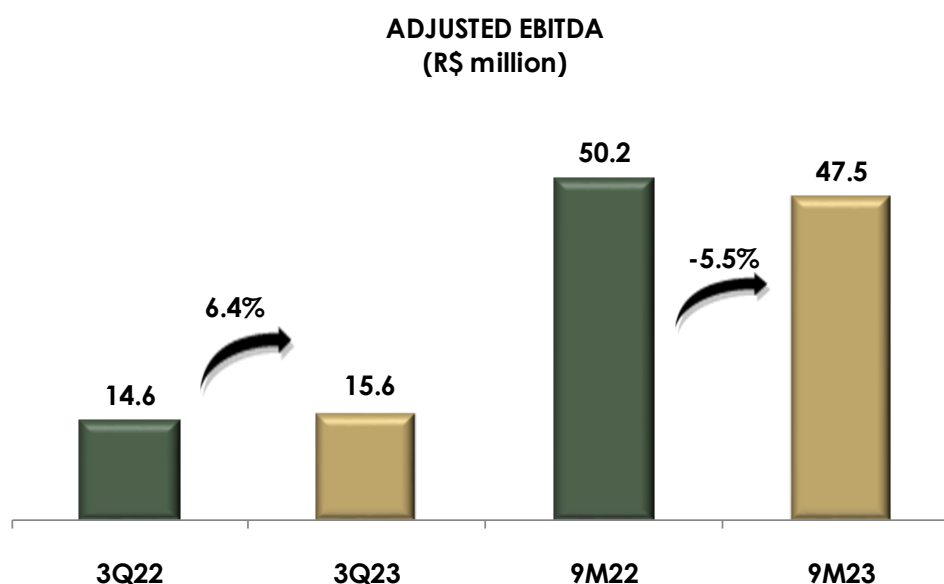
Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Net Result	(85.5)	(83.8)	-2.0%	(98.7)	(28.8)	-70.9%
(+) Non-Recurring	1.0	3.6	265.7%	6.6	11.4	71.8%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	0.3	1.2	6.4%	2.3	3.9	-5.5%
Adjusted Net Result	(84.2)	(79.0)	-6.2%	(89.8)	(13.5)	-85.0%
Adjusted Net Result Margin	-234.5%	-202.6%	-	-79.4%	-11.6%	67.8 p.p.

ADJUSTED EBITDA

The Adjusted EBITDA in 3Q23 was R\$ 15.6 million, a 39.9% margin and an increase of 6.4% compared with the same quarter in the preceding year. In 9M23, this amount was R\$ 47.5 million, equivalent to a margin of 40.9% and a decrease of 5.5% as against 9M22.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Net Result	(85.5)	(83.8)	-2.0%	(98.7)	(28.8)	-70.9%
(+) Income Tax and Social Contribution	2.9	1.1	-62.2%	10.3	8.1	-21.3%
(+) Net Financial Result	95.5	94.2	-1.3%	129.5	55.3	-57.3%
(+) Depreciation and Amortization	0.7	0.5	-38.1%	2.5	1.5	-40.7%
EBITDA*	13.6	12.0	-12.0%	43.6	36.1	-17.3%
(+) Non-Recurring	1.0	3.6	265.7%	6.6	11.4	71.8%
Adjusted EBITDA	14.6	15.6	6.4%	50.2	47.5	-5.5%
Adjusted EBITDA Margin	40.7%	39.9%	-0.8 p.p.	44.5%	40.9%	-3.6 p.p.

* CVM Instruction 527

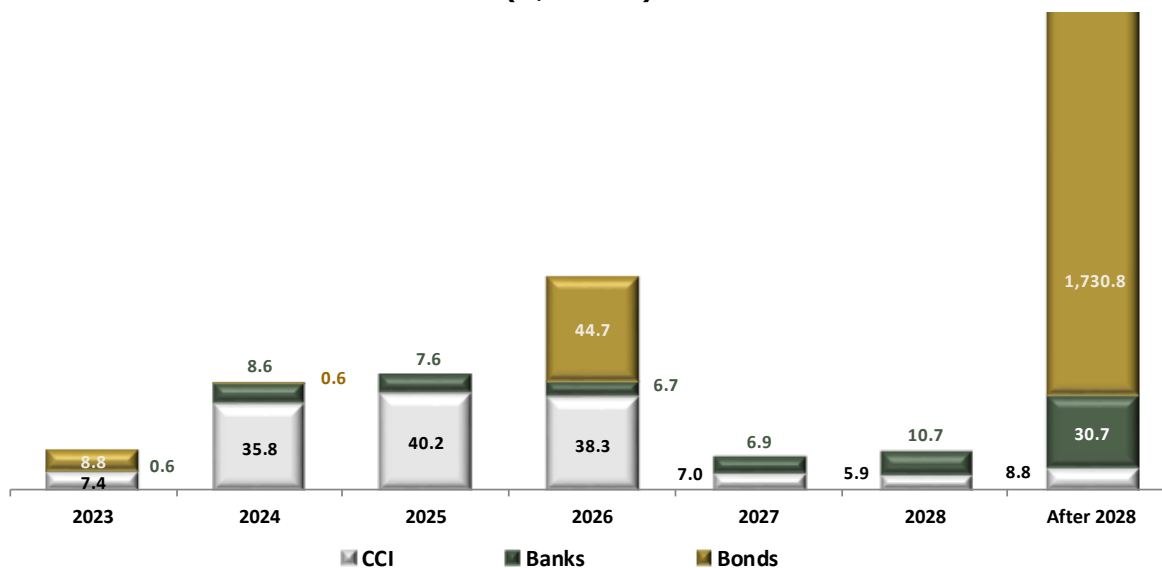


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on September 30, 2023, totaled R\$ 2,000.1 million while as of June 30, 2023, gross debt stood at R\$ 1,891.9 million.

Considering Company's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as of September 30, 2023 of R\$ 94.8 million, total net debt was R\$ 1,905.3 million. In 2Q23, the Company's net debt was R\$ 1,785.1 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	09/30/23	2023	2024	2025	2026	2027	2028	After 2028	
BNB	Jun-25	-	3.53%	4.0	0.6	2.3	1.1	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	35.3	2.3	9.6	10.6	11.7	1.1	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	69.8	4.9	20.7	23.6	20.6	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	17.3	0.1	2.4	2.6	2.6	2.5	2.5	4.6	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	21.0	0.1	3.1	3.4	3.4	3.4	3.4	4.2	-
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	67.8	-	6.3	6.5	6.7	6.9	10.7	30.7	-
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	45.3	-	0.6	-	44.7	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	497.5	8.8	-	-	-	-	-	488.7	-
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,242.1	-	-	-	-	-	-	1,242.1	-
Total Debt				2,000.1	16.8	45.0	47.8	89.7	13.9	16.6	1,770.3	

* 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	3Q22	3Q23	Chg.	9M22	9M23	Chg.
Gross Operating Revenue	42,606	45,655	7.2%	133,854	135,612	1.3%
Revenue from Rents	17,341	17,186	-0.9%	54,715	52,587	-3.9%
Revenue from Services	25,265	28,469	12.7%	79,139	83,025	4.9%
Revenue Deductions	(6,692)	(6,637)	-0.8%	(20,843)	(19,406)	-6.9%
Pis / Cofins	(2,527)	(3,157)	24.9%	(8,190)	(9,067)	10.7%
ISS	(990)	(1,164)	17.6%	(2,906)	(3,343)	15.0%
Discounts	(3,175)	(2,316)	-27.1%	(9,747)	(6,996)	-28.2%
Net Operating Revenue	35,914	39,018	8.6%	113,011	116,206	2.8%
Rents and Services Costs	(11,419)	(12,117)	6.1%	(32,185)	(35,895)	11.5%
Personnel	(928)	(1,344)	44.8%	(2,968)	(3,575)	20.5%
Depreciation	(411)	(94)	-77.1%	(1,228)	(478)	-61.1%
Occupancy	(6,621)	(6,909)	4.3%	(17,897)	(20,249)	13.1%
Third Parties	(3,459)	(3,770)	9.0%	(10,092)	(11,593)	14.9%
Gross Profit	24,495	26,901	9.8%	80,826	80,311	-0.6%
Operating Expenses	(11,578)	(15,347)	32.6%	(39,711)	(45,719)	15.1%
General and Administrative	(11,301)	(13,003)	15.1%	(37,867)	(45,909)	21.2%
Other Operating Revenues and Expenses	(277)	(2,344)	-	(1,844)	190	-
Income Before Financial Result	12,917	11,554	-10.6%	41,115	34,592	-15.9%
Financial Results	(95,474)	(94,223)	-1.3%	(129,494)	(55,252)	-57.3%
Result Before Income Tax and Social Contribution	(82,557)	(82,669)	0.1%	(88,379)	(20,660)	-76.6%
Income Tax and Social Contribution	(2,966)	(1,122)	-62.2%	(10,289)	(8,098)	-21.3%
Net Result in the period	(85,523)	(83,791)	-2.0%	(98,668)	(28,758)	-70.9%

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	09/30/2023	12/31/2022
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	94,301	127,042
Accounts Receivable	31,687	33,715
Recoverable Taxes	14,654	14,335
Accounts receivable - property sale	52,385	50,613
Other Receivables	64,283	29,410
Total Current Assets	257,310	255,115
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	476	437
Accounts Receivable	564	695
Third parties loans receivable	4,461	4,957
Related Parties	56,924	76,639
Deposits and Guarantees	9,916	9,564
Other Accounts Receivable	43,902	33,050
Investment Property	1,139,720	1,069,226
Property, Plant and Equipment	26,992	26,696
Intangible	24,172	20,418
Total Non-Current Assets	1,307,127	1,241,682
Total Assets	1,564,437	1,496,797

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	16,358	7,752
Loans and Financing	16,453	13,449
Payroll and Related Charges	3,009	2,305
Taxes and Contributions	151,980	148,216
Taxes to be paid in Installments	40,389	32,850
Real Estate Credit Notes - CCI	33,920	27,131
Related Parties	40,937	41,152
Cession revenues to be recognized	4,174	5,095
Accounts Payable - land purchase	-	126
Other Accounts Payables	10,822	3,367
TOTAL CURRENT LIABILITIES	318,042	281,443
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	1,840,203	1,789,043
Cession revenues to be recognized	6,535	9,465
Taxes to be paid in Installments	107,491	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	109,492	96,269
Accounts Payable - land purchase	294	1,464
Other Payables	379	344
Total Non-Current Liabilities	2,086,966	2,027,167
Shareholders Equity	-840,571	-811,813
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,564,437	1,496,797

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	09/30/2023	09/30/2022
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	(28,758)	(98,668)
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	1,586	2,501
Provision for doubtful accounts	(3,676)	(2,125)
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	(81)	343
Deferred Income taxes and Social Contribution	-	(4,693)
Income taxes and Social Contribution	8,098	12,016
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	116,153	118,491
Financial charges on taxes paid in installments	5,822	8,540
Exchange Variation	(71,144)	(57,690)
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	5,835	9,159
Recoverable Taxes	(319)	(1,519)
Other Accounts Receivable	(47,497)	6,551
Deposits and Guarantees	(352)	(542)
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	8,606	(4,693)
Taxes, Charges and Contributions	(4,334)	(42,504)
Salaries and Social Charges	704	1,029
Cession Revenue to be recognized	(3,851)	(4,928)
Accounts payable - land purchase	(1,590)	(4,070)
Other Accounts Payables	7,784	209
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	(7,014)	(62,593)
Payment of Interest	(55,028)	(54,623)
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	(62,042)	(117,216)
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	82	152,931
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	(39)	1,421
Related Parties	20,211	-
Acquisition of fixed and intangible assets	(76,212)	(74,754)
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	(55,958)	79,598
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Issuance of Loans, Financing and CCI	110,177	-
Costs on issuance of Loans, Financing and CCI and Perpetual Bonds	(5,460)	-
Amortization of principal of loans, financing and CCI	(23,983)	(118,442)
New taxes installments	6,082	60,099
Payment of principal on installment of taxes	(3,899)	(9,116)
Third parties loans	-	830
Related Parties	(215)	(4,739)
Raising costs amortization	2,557	-
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	85,259	(71,368)
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	(32,741)	(108,986)
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	127,042	269,294
Closing period	94,301	160,308

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.