



4T23

São Paulo, 28 de março de 2024 – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 4T23. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

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

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Receita Bruta Total	48.692	52.105	7,0%	182.545	187.717	2,8%
Aluguel (Shoppings)	19.350	19.496	0,8%	74.065	72.083	-2,7%
Serviços	29.342	32.609	11,1%	108.480	115.634	6,6%
NOI Consolidado	27.383	30.632	11,9%	109.435	111.421	1,8%
EBITDA Ajustado	13.875	17.112	23,3%	64.122	64.584	0,7%
Resultado Líquido Ajustado	20.594	120.857	486,9%	(69.188)	107.370	-
FFO Ajustado	21.098	121.460	475,7%	(66.183)	109.458	-
Margem NOI	66,6%	68,8%	2,2 p.p.	71,0%	69,3%	-1,7 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	33,8%	38,5%	4,7 p.p.	41,6%	40,2%	-1,4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	50,1%	271,6%	221,5 p.p.	-44,9%	66,8%	-
Margem FFO Ajustado	51,3%	272,9%	221,6 p.p.	-42,9%	68,1%	-
Receita Bruta por m²	567,17	598,65	5,6%	2.077,56	2.179,01	4,9%
NOI por m²	318,96	351,94	10,3%	1.245,49	1.293,37	3,8%
EBITDA Ajustado por m²	161,62	196,61	21,6%	729,78	749,69	2,7%
Resultado Líquido ajustado m²	239,88	1.388,57	478,9%	(787,44)	1.246,34	-
FFO ajustado por m²	245,75	1.395,50	467,8%	(753,24)	1.270,58	-
ABL Própria - Média do Período (m²)	85.851	87.037	1,4%	87.865	86.148	-2,0%
ABL Própria - Final do Período (m²)	85.851	89.409	4,1%	85.851	89.409	4,1%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2023 (4T23) e o ano de 2023, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

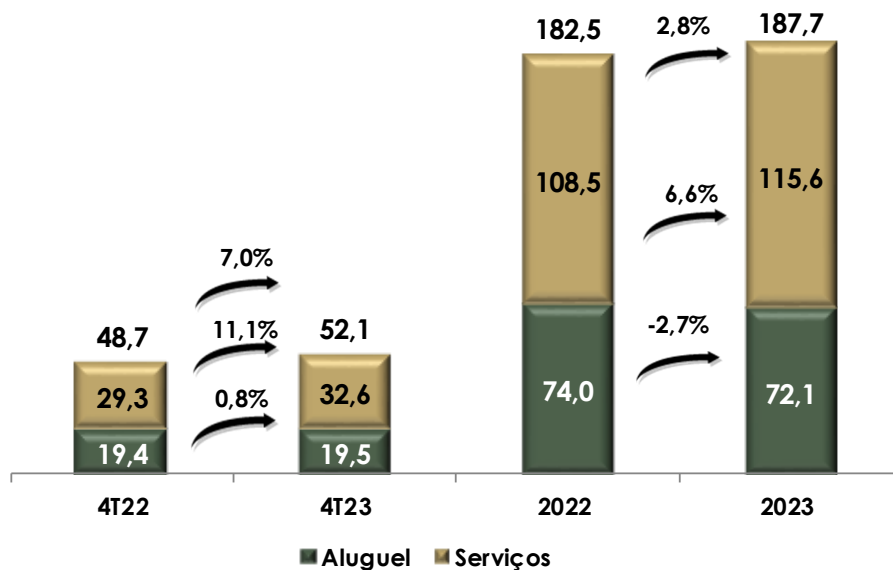
RECEITA BRUTA

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

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

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

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

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

Composição da Receita de Aluguéis

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

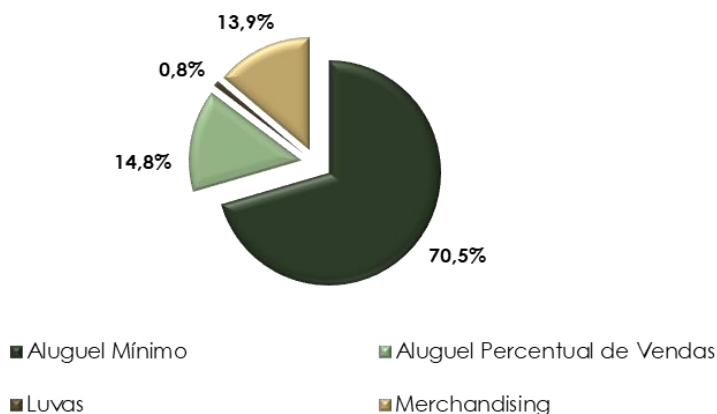
As receitas de aluguel mínimo no 4T23 atingiram R\$ 13,7 milhões, decréscimo de 5,6% em relação ao 4T22. Comparando 2023 com 2022, observamos decréscimo de R\$ 3,5 milhões, ou 6,0%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

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

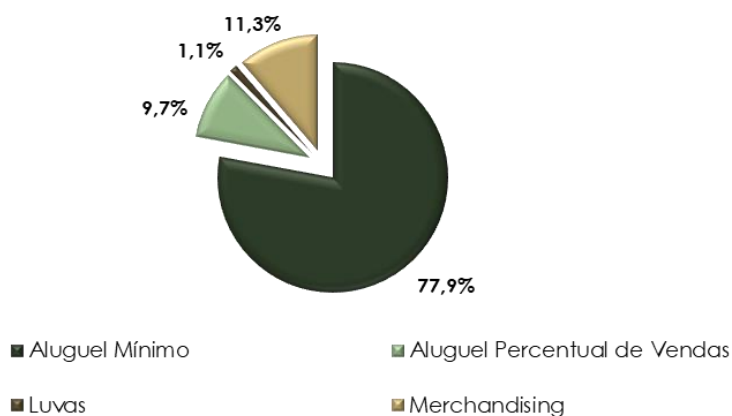
Os alugueis temporários (Merchandising) no 4T23 totalizaram R\$ 2,7 milhões, acréscimo de 23,6% em comparação com o 4T22, e R\$ 8,1 milhões em 2023, acréscimo de 14,4% em comparação com 2022.

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

Receita de Aluguéis - 4T23



Receita de Aluguéis - 2023



RECEITA DE SERVIÇOS

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

Composição da Receita de Serviços

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

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

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 6,3 milhões no 4T23, acréscimo de R\$ 1,5 milhão. Em 2023, tivemos R\$ 21,6 milhões, decréscimo de 20,6% em comparação com 2022. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,3 milhões no 4T23, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T22. Em 2023, esta receita foi de R\$ 9,0 milhões, acréscimo de 13,5% em comparação com 2022.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

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

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

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

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

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

Custo de Pessoal

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

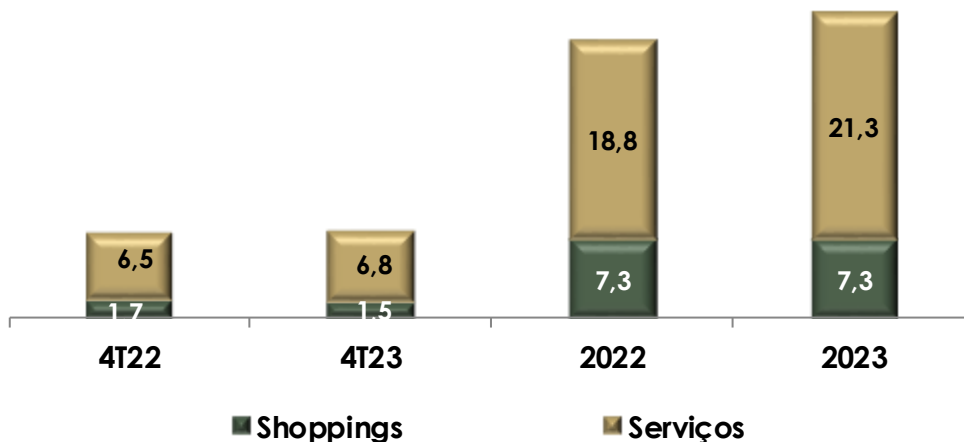
Custo de Depreciação

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

Custo de Ocupação

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

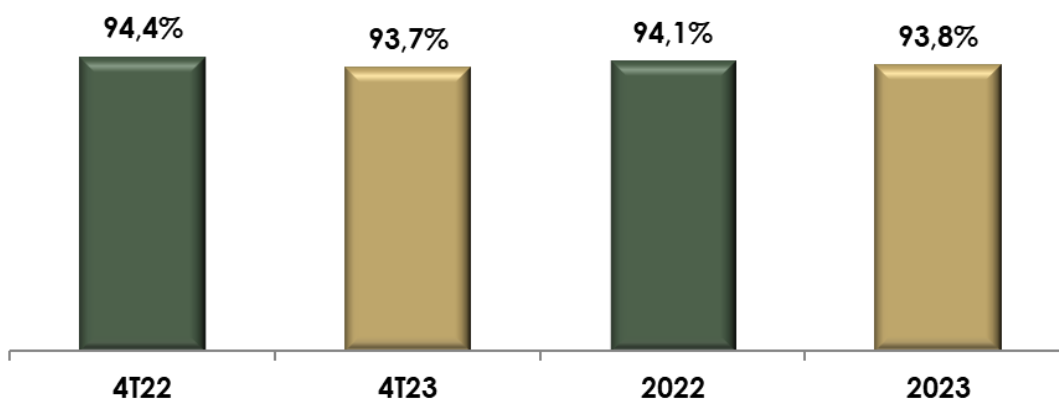
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



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

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

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

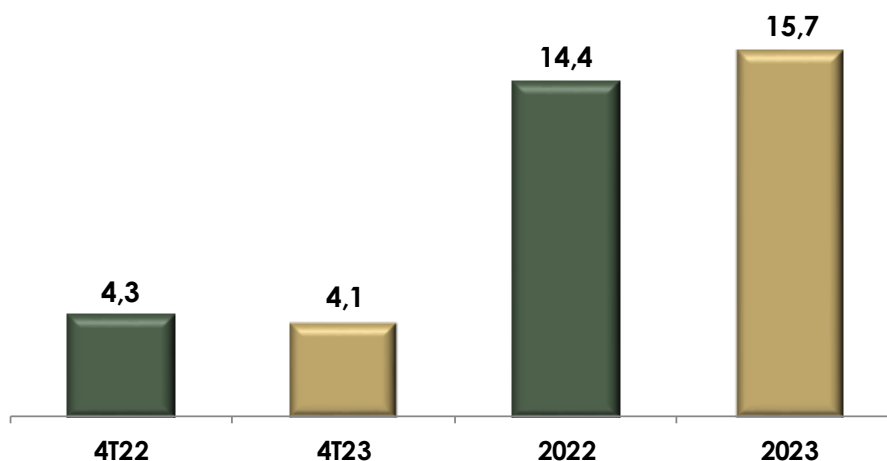


Custo de Serviços de Terceiros

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

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

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

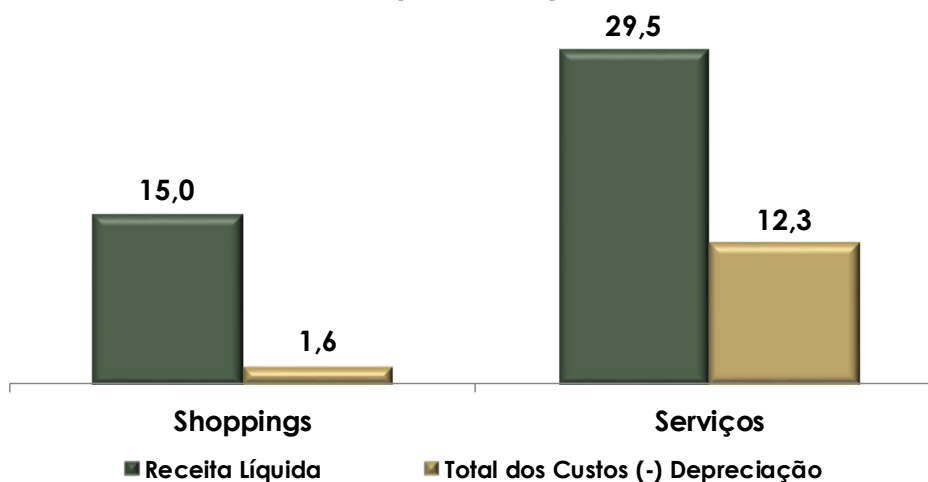


LUCRO BRUTO

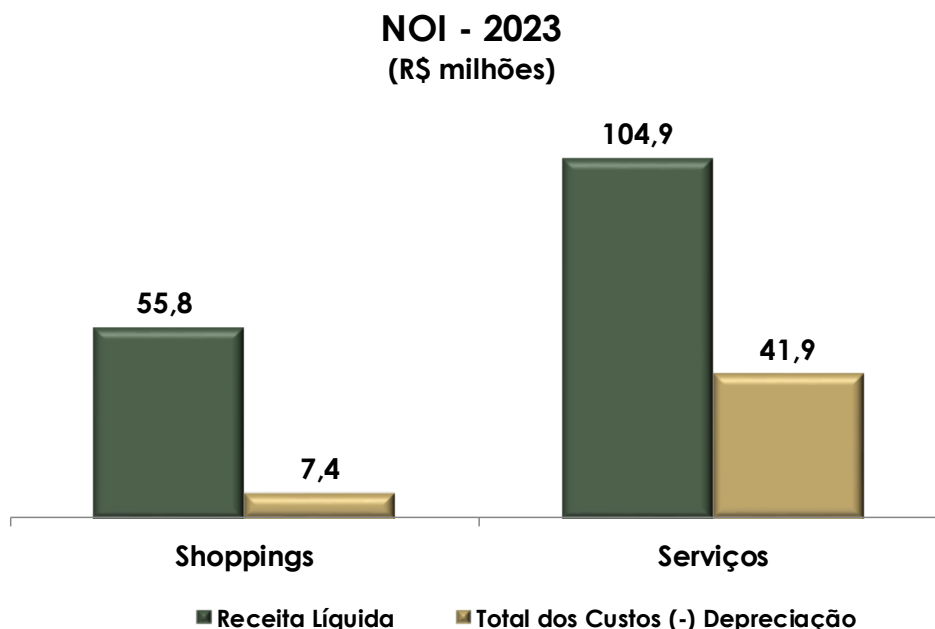
O lucro bruto no 4T23 foi de R\$ 30,4 milhões, margem de 68,3% e acréscimo de 11,6%, comparado aos R\$ 27,2 milhões no 4T22. Em 2023 tivemos R\$ 110,7 milhões, com margem de 68,9% e acréscimo de 2,4% em comparação com 2022.

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

NOI - 4T23 (R\$ milhões)



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



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

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

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T23 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 6,6 milhões, enquanto no 4T22 tivemos R\$ 4,0 milhões negativo. Em 2023 este valor foi de R\$ 6,8 milhões e em 2022 tivemos R\$ 5,8 milhões negativo.

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

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

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* são capitalizadas durante o período de obras e amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

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

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

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

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

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

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

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

Total de Instrumento de Hedge	
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(443)

(*) O preço reflete o preço de entrada na operação.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

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

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

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

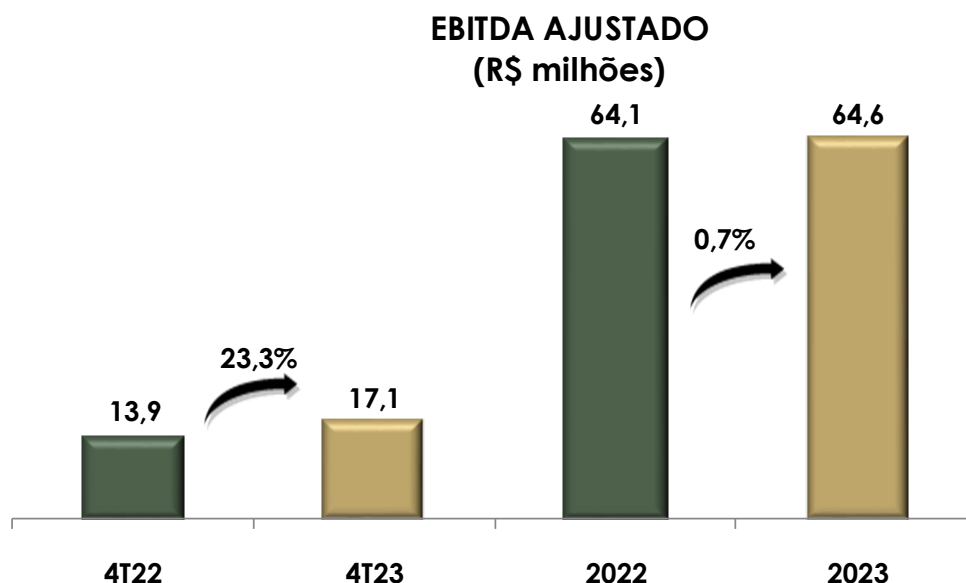
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T22	4T23	Var.	2022	2023	Var.
Resultado Líquido	11,9	121,9	924,6%	(86,8)	93,2	-
(+) Não recorrentes	(9,6)	(23,4)	143,4%	(3,0)	(12,0)	302,9%
(+) Propriedade para Investimento	16,1	22,6	40,4%	16,1	22,6	40,4%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	2,2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

EBITDA AJUSTADO

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

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

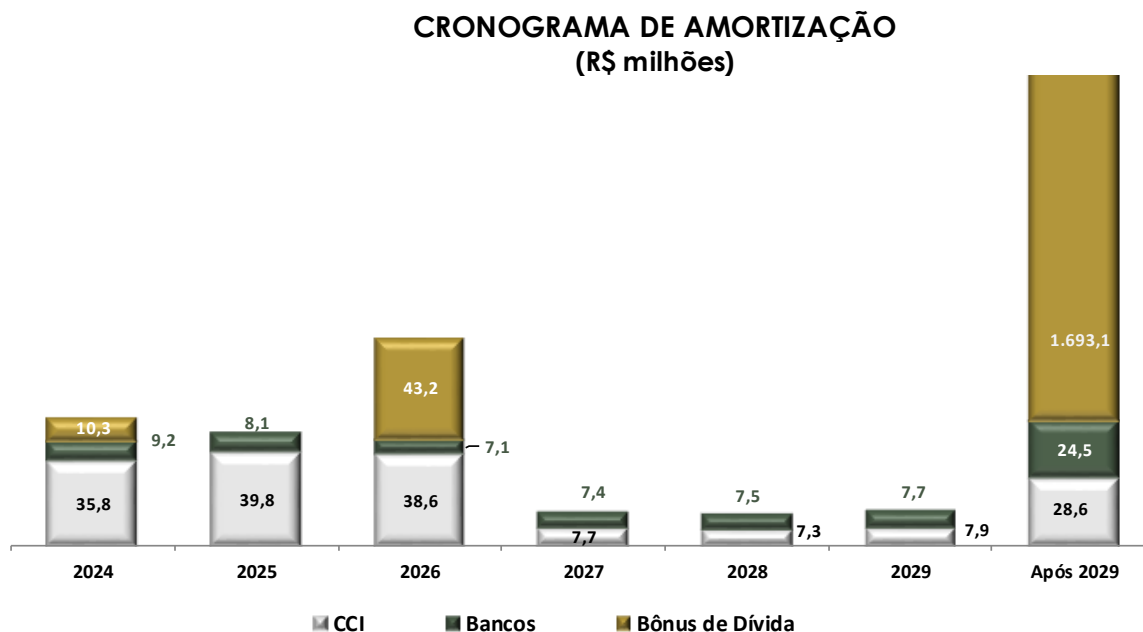
* Instrução CVM 527



ESTRUTURA DE CAPITAL

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

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



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

*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.

EVENTO SUBSEQUENTE

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

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

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

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

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
CPC 28	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
CPC 38	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
FII GSOB	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Receita Bruta por m²	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
Resultado Líquido Ajustado	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
Resultado Líquido Ajustado por m²	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.



São Paulo, March 28, 2024 – 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 4Q23. 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 Gross Revenue for the fourth quarter 2023 - 4Q23 - of R\$ 52.1 million, a year-on-year increase of 7.0% compared to R\$ 48.7 million in the fourth quarter 2022 - 4Q22. In 2023, Gross Revenue increased 2.8% in relation to 2022, to reach R\$ 187.7 million.
- Consolidated NOI in 4Q23 posted R\$ 30.6 million, corresponding to a margin of 68.8% and a growth of 11.9% in relation to the R\$ 27.4 million recorded for 4Q22. In 2023, Consolidated NOI stood at R\$ 111.4 million, equivalent to a margin of 69.3% and growth of 1.8% compared with 2022.
- Gross Profit in 4Q23 was R\$ 30.4 million, a margin of 68.3% and an increase of 11.6% compared with R\$ 27.2 million in 4Q22. In 2023, Gross Profit amounted to R\$ 110.7 million at a margin of 68.9% and 2.4% higher relative to 2022.
- The Company's Adjusted EBITDA in 4Q23 reached R\$ 17.1 million, corresponding to a margin of 38.5% and a growth of 23.3% in relation to R\$ 13.9 million on 4Q22. In 2023, the Adjusted EBITDA was R\$ 64.6 million, representing a margin of 40.2% and a growth of 0.7% compared to 2022.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Gross Revenue	48,692	52,105	7.0%	182,545	187,717	2.8%
Rent (Shopping Malls)	19,350	19,496	0.8%	74,065	72,083	-2.7%
Services	29,342	32,609	11.1%	108,480	115,634	6.6%
NOI - Consolidated	27,383	30,632	11.9%	109,435	111,421	1.8%
Adjusted EBITDA	13,875	17,112	23.3%	64,122	64,584	0.7%
Adjusted Net Result	20,594	120,857	486.9%	(69,188)	107,370	-
Adjusted FFO	21,098	121,460	475.7%	(66,183)	109,458	-
NOI Margin	66.6%	68.8%	2.2 p.p.	71.0%	69.3%	-1.7 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	33.8%	38.5%	4.7 p.p.	41.6%	40.2%	-1.4 p.p.
Adjusted Net Result Margin	50.1%	271.6%	221.5 p.p.	-44.9%	66.8%	-
Adjusted FFO Margin	51.3%	272.9%	221.6 p.p.	-42.9%	68.1%	-
Gross Revenue per m ²	567.17	598.65	5.6%	2,077.56	2,179.01	4.9%
NOI per m ²	318.96	351.94	10.3%	1,245.49	1,293.37	3.8%
Adjusted EBITDA per m ²	161.62	196.61	21.6%	729.78	749.69	2.7%
Adjusted Net Result per m ²	239.88	1,388.57	478.9%	(787.44)	1,246.34	-
Adjusted FFO per m ²	245.75	1,395.50	467.8%	(753.24)	1,270.58	-
Own GLA - Average in the Period (m ²)	85,851	87,037	1.4%	87,865	86,148	-2.0%
Own GLA - End of the Period (m ²)	85,851	89,409	4.1%	85,851	89,409	4.1%

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 fourth quarter 2023 (4Q23) and the year 2023, shown in detail in the respective reports and statements.

We would initially highlight the increase in Gross Leasable Area in 4Q23 compared to 4Q22 due to the opening of the Outlet Premium São Paulo expansion.

Gross Revenue in 4Q23 reported a growth of 7.0% to R\$ 52.1 million, weighted by 0.8% higher Rental Revenues and an increase in Services Revenue of 11.1% when compared to 4Q22. In the year 2023, Gross Revenue reached R\$ 187.7 million, a year-on-year increase of 2.8%.

In terms of Same Areas performance, Same Area Rentals recorded an increase of 0.5% in 4Q23 compared to the same period in the preceding year as well as an increase in Same Area Sales of 6.1% relative to the same comparative base.

Occupancy rates reported a decrease in the quarter at 93.7% in 4Q23 against 94.4% in 4Q22.

With regards to Costs of Rentals and Services, there was an increase of 1.8% in relation to 4Q22, to a total of R\$ 14.1 million, impacted by the accompanying rise in payroll costs and depreciation. When comparing the calendar years 2022 x 2023, there was an increase in Costs of Rentals and Services of 8.6% to a total of R\$ 50.0 million.

The Company posted NOI of R\$ 111.4 million in 2023, and an increase of 1.8% in relation to 2022, corresponding to a margin of 69.3%. In 4Q23, NOI amounted to R\$ 30.6 million, equivalent to a margin of 68.8%, or an increase of 11.9% in relation to 4Q22.

On the basis of an analysis of General and Administrative Expenses, there was an increase of 20.9% in 2023 as against the preceding year, and an increase of 20.2% in 4Q23 when compared to 4Q22.

The Adjusted EBITDA in 2023 reached R\$ 64.6 million, a rise of 0.7% compared to the calendar year 2022, corresponding to an Adjusted EBITDA margin of 40.2%. In 4Q23, the Adjusted EBITDA was R\$ 17.1 million, growth of 23.3% in relation to 4Q22, and representing an Adjusted EBITDA of 38.5%.

The Company's Net Financial Result was largely impacted by US Dollar x Real variation, registering a negative R\$ 120.2 million in 2022 against a negative R\$ 46.7 million in 2023.

As a subsequent event, through a Material Fact sent on March 27, 2024, we had the sale of 31.2% of the property where Parque Shopping Barueri is located.

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

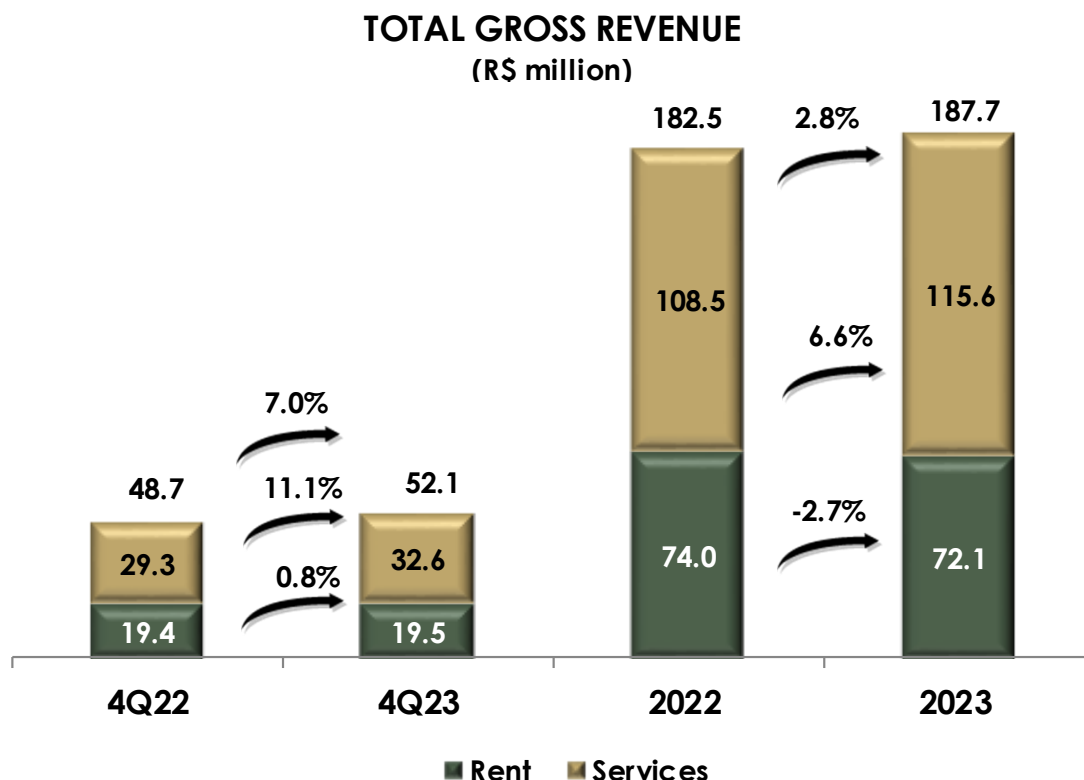
Marcio Snioka,
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue this quarter was R\$ 52.1 million, representing a year-on-year increase of 7.0%. For 2023 as a whole, this same item recorded R\$ 187.7 million, growth of 2.8% compared to 2022.

Gross revenue from rents in 4Q23 amounted to R\$ 19.5 million, equivalent to 37.4% of total gross revenue and an increase of 0.8% relative to 4Q22. In 2023, this same item reported revenues of R\$ 72.1 million, a decrease of 2.7% compared with 2022. This decrease largely reflects the sale of a 49.0% stake in Outlet Premium Grande São Paulo, partially offset by the inauguration of the expansion of the Outlet Premium São Paulo.

Gross revenue from services in 4Q23 totaled R\$ 32.6 million, representing a growth of 11.1% in relation to 4Q22, and a total of R\$ 115.6 million in 2023, a 6.6% increase compared to 2022. The key factors driving this growth was increased vehicle flows, the rise on consumption of services provided by the Company and the inauguration of the expansion of the Outlet Premium São Paulo.



RENTAL REVENUE

The Company's revenues from rentals amounted to R\$ 19.5 million in 4Q23, these being divided between minimum rent, percentage of rentals on sales, key money and merchandising.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Minimum Rent	14.6	13.7	-5.6%	59.7	56.2	-6.0%
Percentage on Sales	2.3	2.9	23.5%	5.8	7.0	20.5%
Key Money	0.3	0.2	-39.1%	1.4	0.8	-44.4%
Advertising	2.2	2.7	23.6%	7.1	8.1	14.4%
Total	19.4	19.5	0.8%	74.0	72.1	-2.7%

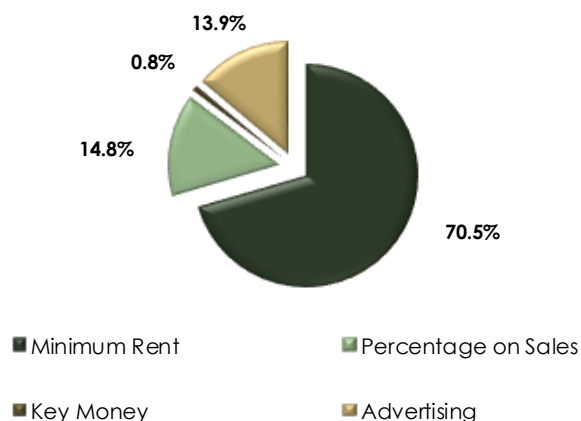
Revenues from minimum rentals in 4Q23 reached R\$ 13.7 million, a decrease of 5.6% in relation to 4Q22. Comparing 2023 with 2022, there was a decrease of R\$ 3.5 million, or 6.0%, due largely to the factors mentioned above.

Rentals as a percentage of sales rose R\$ 0.6 million when comparing the two quarters. In relation to the two full calendar years, 2023 reported an increase of 20.5%.

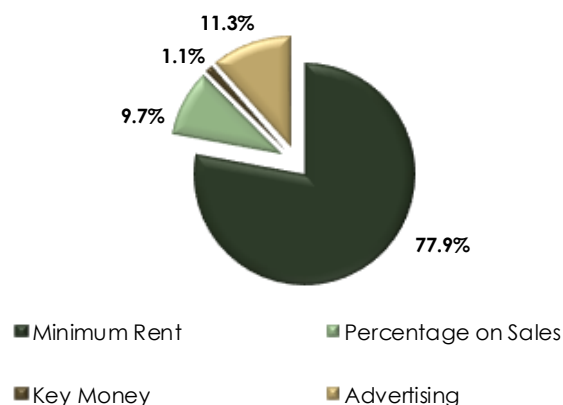
Temporary rentals (Merchandising) in 4Q23 totaled R\$ 2.7 million, an increase of 23.6% compared with 4Q22, and R\$ 8.1 million in 2023, a growth of 14.4% in relation to the preceding full calendar year.

Revenues from minimum rentals were 70.5% of total rental revenue in 4Q23, while in 4Q22, they accounted for 75.2%. In 2023, revenues from minimum rentals were 77.9%, compared to 80.5% in 2022.

Rental Revenue Breakdown - 4Q23



Rental Revenue Breakdown - 2023



REVENUE FROM SERVICES

In 4Q23, revenues from services amounted to R\$ 32.6 million, representing an increase of 11.1% in relation to the same period in 2022. In 2023, these revenues were R\$ 115.6 million, growth of 6.6% compared to 2022.

Services Revenue Breakdown

R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Parking	17.0	19.0	11.4%	54.0	63.4	17.4%
Energy	4.8	6.3	31.2%	27.2	21.6	-20.6%
Water	2.1	2.3	8.0%	7.9	9.0	13.5%
Management	5.4	5.0	-7.5%	19.4	21.6	11.1%
Total	29.3	32.6	11.1%	108.5	115.6	6.6%

Parking lot revenue in 4Q23 was R\$ 19.0 million, a growth of R\$ 2.0 million compared with 4Q22. In 2023, revenue was R\$ 63.4 million, a growth of 17.4% compared to 2022. This result reflects increased vehicle flows in our malls and tariff adjustments.

Revenues from the management of energy supply were R\$ 6.3 million in 4Q23, an increase of R\$ 1.5 million. In 2023, this item was R\$ 21.6 million, a decrease of 20.6% compared to 2022. This result was mainly a function of the variation in spot purchasing costs, as well as the factors already mentioned.

Revenues from the management of water supply totaled R\$ 2.3 million in 4Q23, R\$ 0.2 million greater than 4Q22. In 2023, this revenue was R\$ 9.0 million, an increase of 13.5% compared to 2022.

DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue amounted to R\$ 7.6 million in 4Q23, corresponding to 14.6% of gross revenue, while in 4Q22 these items represented 15.6%. In 2023, we posted R\$ 27.0 million, 14.4% of gross revenue, while these same items in 2022 accounted for 15.6%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) amounted to R\$ 5.1 million in 4Q23, representing a growth of R\$ 0.8 million relative to 4Q22. In 2023, the amount was R\$ 17.5 million, a year-on-year increase of R\$ 2.1 million.

For the current quarter under review discounts and cancellations were R\$ 2.5 million, R\$ 0.8 million lower than 4Q22. In 2023, we reported R\$ 9.5 million, a decrease of R\$ 3.5 million compared with 2022.

NET REVENUE FROM RENTALS AND SERVICES

Net Revenue amounted to R\$ 44.5 million in 4Q23, an increase of 8.3% compared to the same period in 2022. In 2023, the Company recorded R\$ 160.7 million, 4.3% greater than in 2022.

COSTS OF RENTALS AND SERVICES

In 4Q23, the cost of rentals and services registered an increase of 1.8% at R\$ 14.1 million. For the full calendar year 2023, these costs were R\$ 50.0 million, 8.6% higher in comparison with 2022.

Rental and Services Costs						
R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Personnel	1.2	1.4	19.6%	4.2	5.0	20.2%
Depreciation	0.2	0.3	70.4%	1.4	0.7	-47.4%
Occupancy	8.2	8.3	1.0%	26.1	28.6	9.3%
Third parties	4.3	4.1	-4.0%	14.4	15.7	9.2%
Total	13.9	14.1	1.8%	46.1	50.0	8.6%

Personnel Costs

Personnel costs were R\$ 1.4 million this quarter, R\$ 0.2 million higher than 4Q22. In 2023, the cost of personnel was R\$ 5.0 million, an increase of R\$ 0.8 million in relation to 2022.

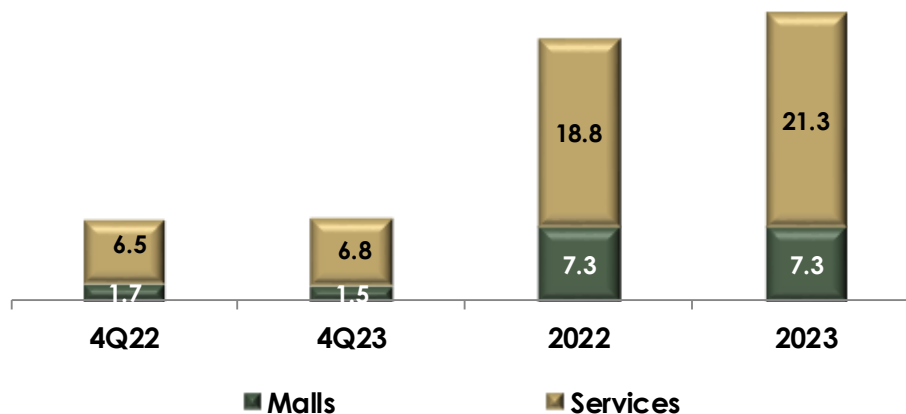
Depreciation Costs

Depreciation costs in 4Q23 were R\$ 0.3 million, growth of R\$ 0.1 million in relation to 4Q22, and in 2023 we reported R\$ 0.7 million, a decrease of R\$ 0.7 million in comparison with 2022.

Occupancy Costs

During the quarter under review, occupancy costs were R\$ 8.3 million, growth of 1.0% compared to 4Q22. In 2023, this amount was R\$ 28.6 million, an increase of R\$ 2.5 million or 9.3% higher than in 2022.

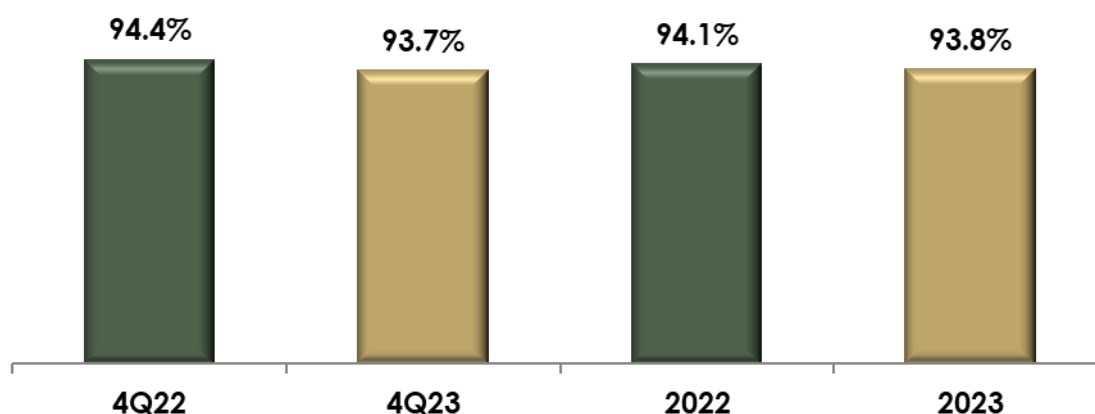
OCCUPANCY COST (R\$ million)



Shopping center occupancy costs were R\$ 1.5 million in 4Q23, R\$ 0.2 million lower than 4Q22. In 2023, occupancy costs were R\$ 7.3 million, the same level as 2022.

Services occupancy costs totaled R\$ 6.8 million in 4Q23, an increase of R\$ 0.3 million compared with 4Q22. In 2023, the Company reported R\$ 21.3 million, R\$ 2.5 million higher than 2022.

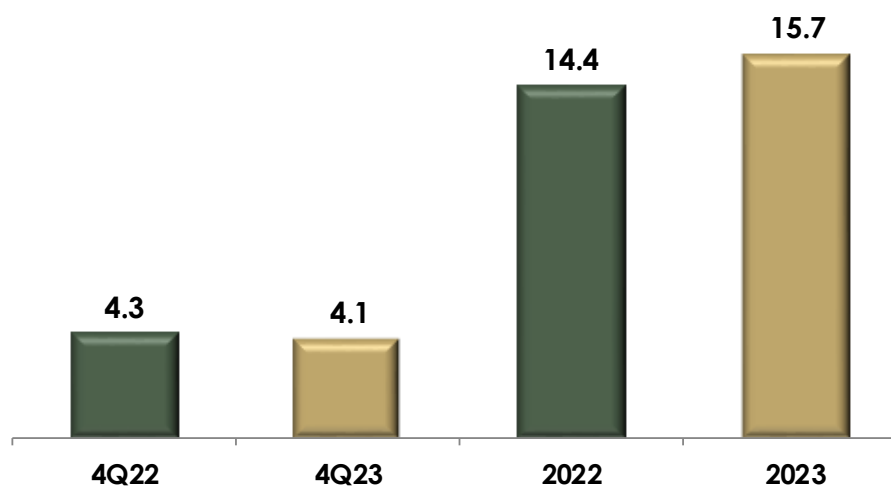
OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Third Party Services Costs

Third party services costs in 4Q23, mainly those relating to parking costs were R\$ 4.1 million, R\$ 0.2 million less than 4Q22. In 2023, we reported R\$ 15.7 million, an increase of R\$ 1.3 million in relation to 2022.

THIRD PARTIES SERVICES COST (R\$ million)

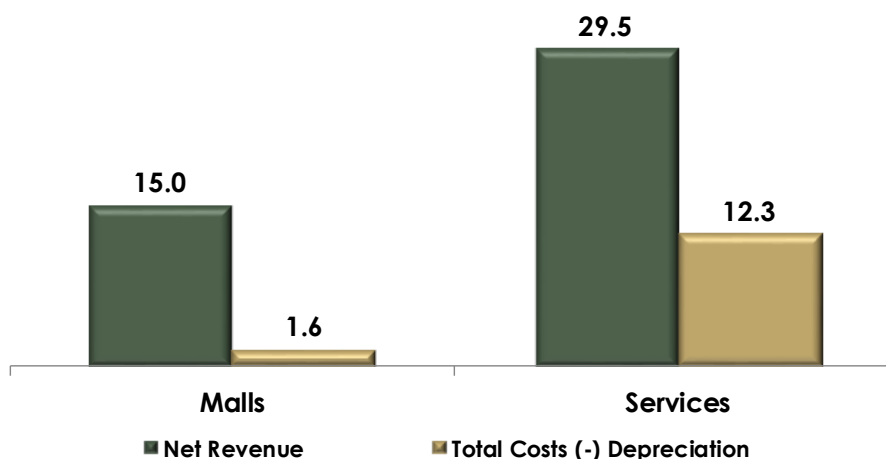


GROSS PROFIT

The Company posted a gross profit in 4Q23 of R\$ 30.4 million, equivalent to a margin of 68.3% and an increase of 11.6%, on the R\$ 27.2 million recorded for 4Q22. In 2023, we reported R\$ 110.7 million, corresponding to a margin of 68.9% and an increase of 2.4% compared to 2022.

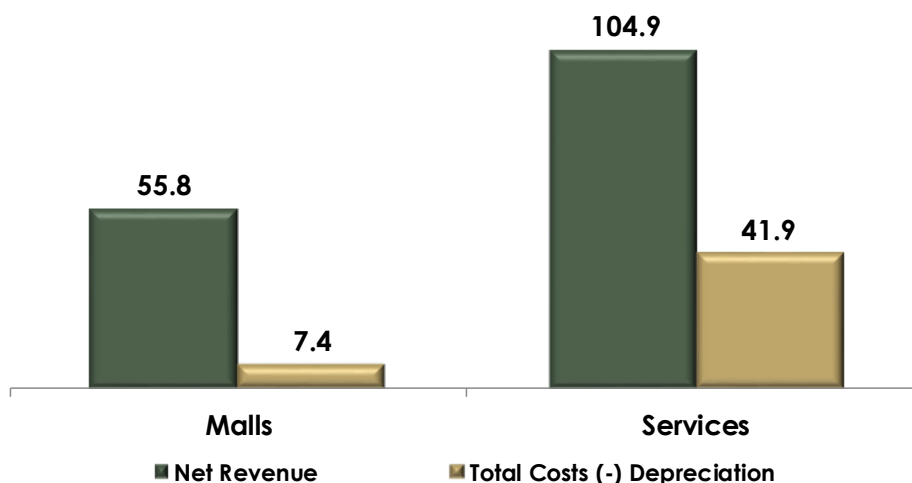
In 4Q23, consolidated NOI was R\$ 30.6 million. NOI from Shopping Center operations was R\$ 13.4 million and from Services, R\$ 17.2 million.

NOI - 4Q23 (R\$ million)



In 2023, we recorded a NOI of R\$ 111.4 million, made up of Shopping Center operations accounting for R\$ 48.4 million and services, the remaining R\$ 63.0 million.

NOI - 2023 (R\$ million)



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 4Q23 totaled R\$ 19.7 million, representing an increase of 20.2% in relation to 4Q22. In 2023, this amount was R\$ 65.6 million, 20.9% greater than 2022.

General and Administrative Expenses						
R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Publicity and Advertising	(0.6)	(0.7)	27.6%	(1.6)	(2.1)	28.7%
Provision for Doubtful Accounts	0.1	-	-	0.1	-	-
Personnel	(4.8)	(4.8)	-0.6%	(17.0)	(18.1)	6.8%
Third Parties	(3.8)	(4.5)	19.0%	(13.5)	(16.0)	18.1%
Commercialization Expenses	(0.7)	(0.9)	13.1%	(2.9)	(3.2)	11.4%
Non-recurring Expenses	(4.0)	(4.7)	16.9%	(9.4)	(11.9)	27.2%
Other Expenses	(2.6)	(4.1)	61.0%	(10.0)	(14.3)	42.6%
Total	(16.4)	(19.7)	20.2%	(54.3)	(65.6)	20.9%

This quarter, we reported an increase of R\$ 3.3 million in administrative expenses, explained by growth in (i) third party services expenses, (ii) commercialization expenses, (iii) provision for doubtful accounts, (iv) other expenses and (v) non-recurring expenses, partially offset by a decrease in (vi) expenses with personnel.

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 4Q23, other operational revenues and (expenses) were R\$ 6.6 million, while in 4Q22, they were R\$ 4.0 million negative. In 2023, this item was R\$ 6.8 million and in 2022, R\$ 5.8 million negative.

Other Operating Revenues and Expenses						
R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Expenses Recovery	0.1	-	-	0.1	0.2	21.9%
Gain/Loss/Cession on Investment Properties Sale	13.5	-	-	13.5	-	-
Fair value adjustments of investment properties - CPC 28	(16.1)	(22.6)	39.9%	(16.1)	(22.6)	39.9%
Recovery (other)	(1.5)	29.2	-	(3.3)	29.2	-
Total	(4.0)	6.6	-	(5.8)	6.8	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 4Q23 was R\$ 8.6 million and in 4Q22, the result was R\$ 9.2 million. Worthy of note is that there is no cash effect from the exchange rate variation on the principal amount of perpetual debt. In 2023, we reported R\$ 46.7 million negative, compared with R\$ 120.2 million negative in 2022.

Interest charges in regard of financing engaged for greenfield projects are being capitalized while work is in progress and then amortized once the commercial developments begin operations.

Net Financial Result						
R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Revenues	92.8	90.2	-2.9%	582.8	372.2	-36.1%
Interest on financial investments	4.6	2.1	-54.4%	18.6	8.2	-56.2%
Exchange Variation - Asset	79.2	79.5	0.3%	452.4	322.2	-28.8%
Derivative Operational Gain	5.1	-	-	91.8	15.1	-83.6%
Other	3.9	8.6	122.6%	20.0	26.7	33.9%
Expenses	(83.6)	(81.6)	-2.4%	(703.0)	(418.9)	-40.4%
Interest on loans, financing and CCLs	(4.7)	(3.7)	-21.5%	(20.5)	(17.7)	-13.4%
Perpetual Bonds Debt	(35.5)	(33.6)	-5.3%	(138.5)	(136.8)	-1.2%
Derivative Operational Loss	(25.1)	(4.1)	-83.7%	(163.9)	(45.8)	-72.1%
Exchange Variation - Liability	(13.0)	(18.4)	41.8%	(329.7)	(187.5)	-43.1%
Monetary Variation - Liability	-	(0.2)	-	-	(1.0)	-
Fine on Overdue Taxes	(2.5)	(8.2)	234.1%	(27.7)	(16.7)	-39.8%
Other	(2.8)	(13.4)	377.3%	(22.7)	(13.4)	-41.2%
Total	9.2	8.6	-7.2%	(120.2)	(46.7)	-61.2%

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

As of December 29, 2023, the Company's hedge position was:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	4.9272
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(443)

Total Hedge Instruments	
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(443)

(*) The price reflects the derivative entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The amount of the income tax and social contribution take in 4Q23 was R\$ 96.0 million while in 4Q22 it was R\$ 4.2 million negative. In 2023, income tax and social contribution totaled R\$ 87.9 million, compared with R\$ 14.5 million negative in 2022.

ADJUSTED NET RESULT

In 4Q23, the Company reported an adjusted net result of R\$ 120.9 million compared with an adjusted net result of R\$ 20.6 million in 4Q22. In 2023, the adjusted net result was R\$ 107.4 million, compared to the adjusted net result of R\$ 69.2 million negative in 2022.

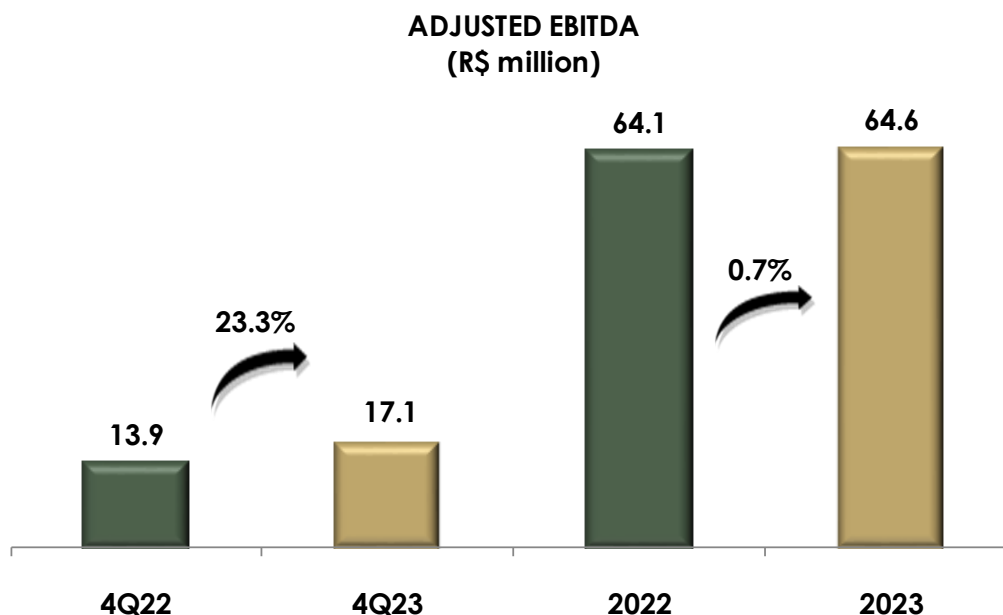
Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Net Result	11.9	121.9	924.6%	(86.8)	93.2	-
(+) Non-Recurring	(9.6)	(23.4)	143.4%	(3.0)	(12.0)	302.9%
(+) Investment Properties	16.1	22.6	40.4%	16.1	22.6	40.4%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	2.2	(0.2)	-	4.5	3.6	0.7%
Adjusted Net Result	20.6	120.9	486.9%	(69.2)	107.4	-
Adjusted Net Result Margin	50.1%	271.6%	221.5 p.p.	-44.9%	66.8%	-

ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA in 4Q23 was R\$ 17.1 million, a 38.5% margin and growth of 23.3% compared to the same quarter in 2022. In 2023, the item reported R\$ 64.6 million, corresponding to a 40.2% margin and a 0.7% improvement compared with 2022.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Net Result	11.9	121.9	924.6%	(86.8)	93.2	-
(+) Income Tax and Social Contribution	4.2	(96.0)	-	14.6	(87.9)	-
(+) Net Financial Result	(9.2)	(8.6)	-7.2%	120.2	46.7	-61.2%
(+) Depreciation and Amortization	0.5	0.6	19.6%	3.0	2.0	-30.5%
EBITDA*	7.4	17.9	142.4%	51.0	54.0	5.8%
(+) Non-Recurring	(9.6)	(23.4)	143.4%	(3.0)	(12.0)	302.9%
(+) Investment Properties	16.1	22.6	40.4%	16.1	22.6	40.4%
Adjusted EBITDA	13.9	17.1	23.3%	64.1	64.6	0.7%
Adjusted EBITDA Margin	33.8%	38.5%	4.7 p.p.	41.6%	40.2%	-1.4 p.p.

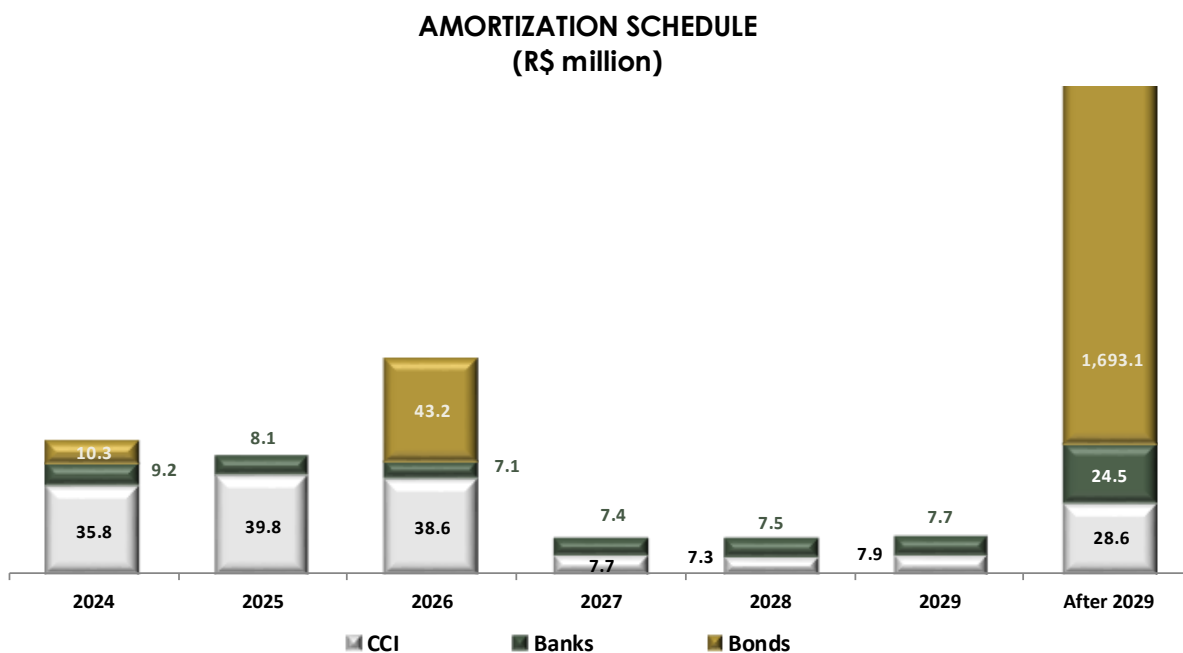
*CVM Instruction 527



CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on December 31, 2023, totaled R\$ 1,983.8 million while as of September 30, 2023, gross debt stood at R\$ 2,000.1 million.

Considering Company's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as of December 31, 2023 of R\$ 93.0 million, total net debt was R\$ 1,890.8 million. In 3Q23, the Company's net debt was R\$ 1,905.3 million.



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	12/31/23	2024	2025	2026	2027	2028	2029	After 2029	
BNB	Jun-25	-	3.53%	3.4	2.3	1.1	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	33.1	9.7	10.6	11.8	1.0	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	65.1	20.9	23.6	20.6	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	28.9	2.2	2.4	2.6	2.9	3.1	3.4	12.3	
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	38.6	3.0	3.2	3.6	3.8	4.2	4.5	16.3	
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	68.1	6.9	7.0	7.1	7.4	7.5	7.7	24.5	
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	44.9	1.7	-	43.2	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	481.0	8.6	-	-	-	-	-	-	472.4
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,220.7	-	-	-	-	-	-	-	1,220.7
Total Debt				1,983.8	55.3	47.9	88.9	15.1	14.8	15.6	1,746.2	

* 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.

SUBSEQUENT EVENT

The Company's wholly-owned subsidiary, Send Empreendimentos e Participações Ltda., limited liability company registered with CNPJ/MF under No. 02.001.679/0001-69, and the General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII, real estate investment fund registered with CNPJ/MF under No. 11.769.604/0001-13, administered by Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., limited liability company registered with CNPJ/MF under No. 67.030.395/0001-46 ("Fundo") entered into a Private Instrument of Commitment for the Sale and Purchase of Real Estate on February 26, 2024, establishing a commitment for the sale by Send and acquisition by the Fund of a 31.2% undivided interest in the property located in the city of Barueri, state of São Paulo, at Avenida General de Divisão Pedro Rodrigues da Silva, No. 400, Aldeia, ZIP code 06440-180, subject to registration number 212,338 of the Real Estate Registry Office of the Judicial District of Barueri, State of São Paulo ("Property", "Undivided Interest", and "Sales Commitment", respectively).

The definitive transfer of ownership of the Undivided Interest in the Property to the Fund, through the granting of the appropriate definitive public deed of sale and purchase of the Undivided Interest in the Property, will occur within a period of up to 30 calendar days counted from the date of payment of the last installment of the Price established in the Private Instrument of Commitment for the Sale and Purchase of Real Estate.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	4Q22	4Q23	Chg.	2022	2023	Chg.
Gross Operating Revenue	48,692	52,105	7.0%	182,545	187,717	2.8%
Revenue from Rents	19,350	19,496	0.8%	74,065	72,083	-2.7%
Revenue from Services	29,342	32,609	11.1%	108,480	115,634	6.6%
Revenue Deductions	(7,587)	(7,603)	0.2%	(28,430)	(27,010)	-5.0%
Pis / Cofins	(3,080)	(3,776)	22.6%	(11,271)	(12,843)	13.9%
ISS	(1,217)	(1,305)	7.2%	(4,123)	(4,648)	12.7%
Discounts	(3,290)	(2,522)	-23.3%	(13,036)	(9,519)	-27.0%
Net Operating Revenue	41,105	44,502	8.3%	154,115	160,707	4.3%
Rents and Services Costs	(13,864)	(14,112)	1.8%	(46,050)	(50,007)	8.6%
Personnel	(1,207)	(1,444)	19.6%	(4,176)	(5,019)	20.2%
Depreciation	(142)	(242)	70.4%	(1,370)	(721)	-47.4%
Occupancy	(8,230)	(8,311)	1.0%	(26,125)	(28,560)	9.3%
Third Parties	(4,285)	(4,115)	-4.0%	(14,379)	(15,707)	9.2%
Gross Profit	27,241	30,390	11.6%	108,065	110,700	2.4%
Operating Expenses	(20,358)	(13,085)	-35.7%	(60,070)	(58,805)	-2.1%
General and Administrative	(16,401)	(19,721)	20.2%	(54,270)	(65,631)	20.9%
Other Operating Revenues and Expenses	(3,957)	6,636	-	(5,800)	6,826	-
Income Before Financial Result	6,883	17,305	151.4%	47,995	51,895	8.1%
Financial Results	9,246	8,580	-7.2%	(120,249)	(46,671)	-61.2%
Result Before Income Tax and Social Contribution	16,129	25,885	60.5%	(72,254)	5,224	-107.2%
Income Tax and Social Contribution	(4,229)	96,039	-	(14,518)	87,941	-
Net Result in the period	11,900	121,924	924.6%	(86,772)	93,165	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	12/31/2023	12/31/2022
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	92,525	127,042
Accounts Receivable	34,523	33,715
Recoverable Taxes	10,780	14,335
Investment Properties	132,194	-
Accounts receivable - property sale	52,952	50,613
Other Receivables	30,769	29,410
Total Current Assets	353,743	255,115
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	484	437
Accounts Receivable	319	695
Third parties loans receivable	4,324	4,957
Related Parties	58,122	76,639
Deposits and Guarantees	10,418	9,564
Other Accounts Receivable	20,481	33,050
Investment Property	1,026,678	1,069,226
Property, Plant and Equipment	27,783	26,696
Intangible	24,785	20,418
Total Non-Current Assets	1,173,394	1,241,682
Total Assets	1,527,137	1,496,797

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	16,973	7,752
Loans and Financing	19,404	13,449
Payroll and Related Charges	2,356	2,305
Taxes and Contributions	90,221	148,216
Taxes to be paid in Installments	24,126	32,850
Real Estate Credit Notes - CCI	35,872	27,131
Related Parties	39,923	41,152
Cession revenues to be recognized	3,833	5,095
Accounts Payable - land purchase	-	126
Other Accounts Payables	4,809	3,367
TOTAL CURRENT LIABILITIES	237,517	281,443
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	1,798,652	1,789,043
Cession revenues to be recognized	5,511	9,465
Taxes to be paid in Installments	46,738	107,929
Deferred Taxes and Social Contribution	21,943	18,750
Provision for Labor and Civil Risks	4,305	3,903
Real Estate Credit Notes - CCI	129,891	96,269
Accounts Payable - land purchase	557	1,464
Other Payables	671	344
Total Non-Current Liabilities	2,008,268	2,027,167
Shareholders Equity	-718,648	-811,813
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,527,137	1,496,797

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	12/31/2023	12/31/2022
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	93,165	(86,772)
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	2,088	3,006
Provision for doubtful accounts	(4,047)	(3,412)
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	402	(342)
Deferred Income taxes and Social Contribution	(99,082)	(4,593)
Income taxes and Social Contribution	11,141	12,016
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	155,591	158,738
Financial charges on taxes paid in installments	8,123	10,798
Exchange Variation	(130,834)	(122,293)
Fair Value Adjustment	22,572	16,139
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	3,615	9,159
Recoverable Taxes	3,555	(1,985)
Other Accounts Receivable	8,872	5,606
Deposits and Guarantees	(854)	(866)
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	9,221	(1,004)
Taxes, Charges and Contributions	(69,136)	(36,720)
Salaries and Social Charges	51	248
Cession Revenue to be recognized	(5,216)	(6,300)
Accounts payable - land purchase	(1,590)	(6,959)
Other Accounts Payables	2,326	427
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	9,963	(55,109)
Payment of Interest	(72,852)	(70,778)
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	(62,889)	(125,887)
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	82	541
Asset write off from investment properties destined to sale	-	163,543
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	(47)	1,412
Acquisition of fixed and intangible assets	(119,843)	(98,580)
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	(119,808)	66,916
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Issuance of Loans, Financing and CCI	137,102	-
Amortization of principal of loans, financing and CCI	(32,408)	(126,030)
New taxes installments	38,525	61,081
Payment of principal on installment of taxes	(12,960)	(10,813)
Third parties loans	-	949
Related Parties	17,921	(8,468)
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	148,180	(83,281)
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	(34,517)	(142,252)
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	127,042	269,294
Closing period	92,525	127,042

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.