



1T24

São Paulo, 15 de maio 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 1T24. 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 primeiro trimestre de 2024 - 1T24 - atingiu R\$ 47,1 milhões, com acréscimo de 9,1% em comparação à receita de R\$ 43,2 milhões no primeiro trimestre de 2023 - 1T23.
- O NOI Consolidado no 1T24 registrou R\$ 29,0 milhões, com margem de 70,0% e acréscimo de 12,6% em relação aos R\$ 25,8 milhões alcançados no 1T23.
- O Lucro Bruto no 1T24 foi de R\$ 28,9 milhões, com margem de 69,6% e acréscimo de 12,7% em comparação aos R\$ 25,6 milhões no 1T23.
- O EBITDA Ajustado no 1T24 atingiu R\$ 15,4 milhões, com margem de 37,2% e acréscimo de 7,0% em relação aos R\$ 14,4 milhões no 1T23.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	1T23	1T24	Var.
Receita Bruta Total	43.214	47.134	9,1%
Aluguel (Shoppings)	17.265	16.894	-2,1%
Serviços	25.949	30.240	16,5%
NOI Consolidado	25.791	29.048	12,6%
EBITDA Ajustado	14.427	15.435	7,0%
Resultado Líquido Ajustado	1.315	(85.294)	-
FFO Ajustado	1.796	(84.756)	-
Margem NOI	69,3%	70,0%	0,7 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	38,8%	37,2%	-1,6 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	3,5%	-205,6%	-
Margem FFO Ajustado	4,8%	-204,3%	-
Receita Bruta por m²	503,36	546,44	8,6%
NOI por m²	300,42	336,76	12,1%
EBITDA Ajustado por m²	168,05	178,94	6,5%
Resultado Líquido ajustado m²	15,32	(988,84)	-
FFO ajustado por m²	20,92	(982,61)	-
ABL Própria - Média do Período (m²)	85.851	86.256	0,5%
ABL Própria - Final do Período (m²)	85.851	79.951	-6,9%

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 primeiro trimestre de 2024 (1T24), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 1T24 em comparação ao 1T23, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A Receita Bruta no 1T24 apresentou acréscimo de 9,1% para R\$ 47,1 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 2,1% e acréscimo das Receitas de Serviços em 16,5% quando comparadas ao 1T23.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou decréscimo de 4,3%, no 1T24 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 4,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um aumento no trimestre, atingindo 94,1% no 1T24 contra 93,7% quando comparada com o 1T23.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 8,7% em relação ao 1T23, atingindo R\$ 12,6 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de ocupação e de pessoal.

O NOI atingiu R\$ 29,0 milhões no 1T24, aumento de 12,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 70,0%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 3,6% no 1T24, comparando com o 1T23, impactada principalmente pela redução das despesas não recorrentes.

O EBITDA ajustado no 1T24 atingiu R\$ 15,4 milhões, aumento de 7,0% em relação ao mesmo período de 2023, com margem EBITDA ajustado de 37,2%.

No trimestre, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando de negativos R\$ 11,4 milhões no 1T23 para negativos R\$ 99,9 milhões no 1T24.

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

Marcio Snioka,

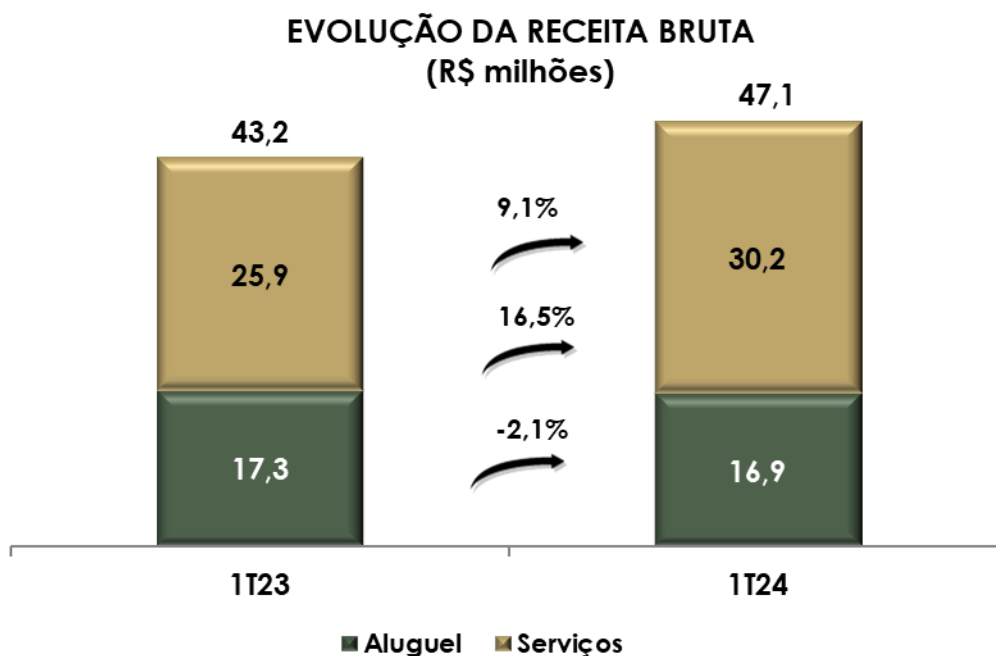
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 47,1 milhões, representando um acréscimo de 9,1% em relação ao 1T23.

A receita bruta de aluguéis no 1T24 totalizou R\$ 16,9 milhões, representando 35,8% da receita bruta total e um decréscimo de 2,1% em relação ao 1T23. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da alienação de participação do Parque Shopping Barueri, parcialmente compensado pela inauguração da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A receita bruta de serviços no 1T24 totalizou R\$ 30,2 milhões, representando um acréscimo de 16,5% em relação ao 1T23. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 16,9 milhões no 1T24, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	1T23	1T24	Var.
Aluguel Mínimo	14,3	12,9	-9,5%
Aluguel Percentual de Vendas	1,1	1,4	29,0%
Luvax	0,2	0,2	-35,7%
Merchandising	1,6	1,9	19,2%
Linearização da Receita	0,1	0,5	532,3%
Total	17,3	16,9	-2,1%

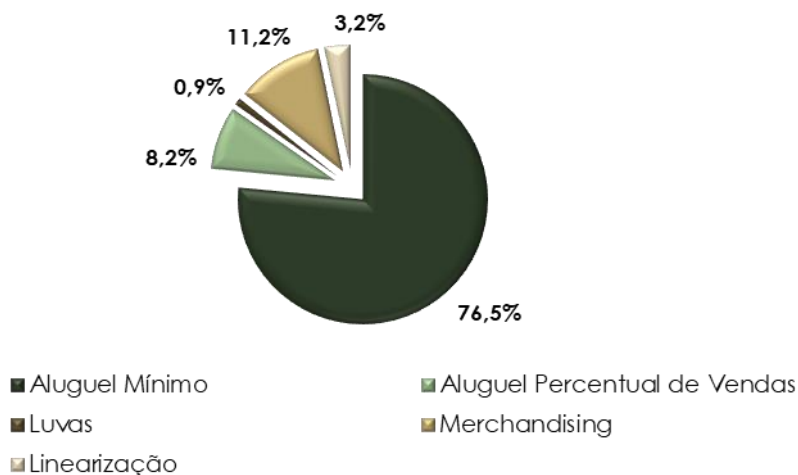
As receitas de aluguel mínimo no 1T24 diminuíram em R\$ 1,4 milhão, ou 9,5% em relação ao 1T23, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou 29,0% na comparação entre os dois trimestres.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 1T24 totalizaram R\$ 1,9 milhão, acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 1T23.

As receitas de aluguel mínimo representaram 76,5% da receita total de aluguéis no 1T24, enquanto no 1T23 representavam 82,7%.

Receita de Aluguéis - 1T24



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T24 as receitas de serviços totalizaram R\$ 30,2 milhões, representando um acréscimo de 16,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T23	1T24	Var.
Estacionamento	13,6	14,9	9,6%
Energia	4,8	6,7	38,1%
Água	2,2	2,5	13,9%
Administração	5,3	6,1	14,7%
Total	25,9	30,2	16,5%

As receitas de estacionamento no 1T24 foram de R\$ 14,9 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão ou 9,6% em relação ao 1T23. 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\$ 6,7 milhões no 1T24, acréscimo de R\$ 1,9 milhão, ou 38,1%. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,5 milhões no 1T24, R\$ 0,3 milhão maior que no 1T23.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,6 milhões no 1T24, correspondendo a 12,0% da mesma, enquanto que no 1T23 representaram 13,9%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,3 milhões no 1T24, representando um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 1T23.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,3 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 1T23.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 41,5 milhões no 1T24, um acréscimo de 11,5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T24 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 8,7%, ficando em R\$ 12,6 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T23	1T24	Var.
Pessoal	1,1	1,3	24,5%
Depreciação	0,2	0,2	-
Ocupação	6,5	7,6	16,6%
Serviços de Terceiros	3,8	3,5	-8,8%
Total	11,6	12,6	8,7%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,3 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 1T23.

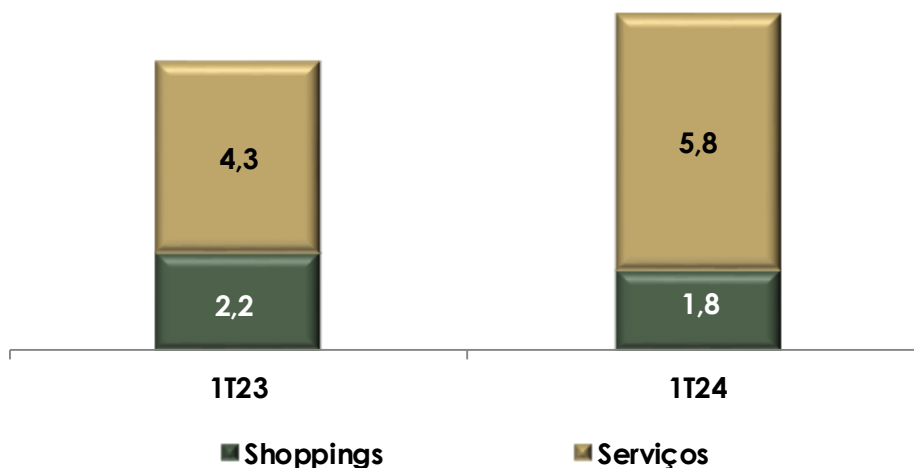
Custo de Depreciação

No 1T24, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, mesmo patamar que no 1T23.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 7,6 milhões, R\$ 1,1 milhão maior que no 1T23.

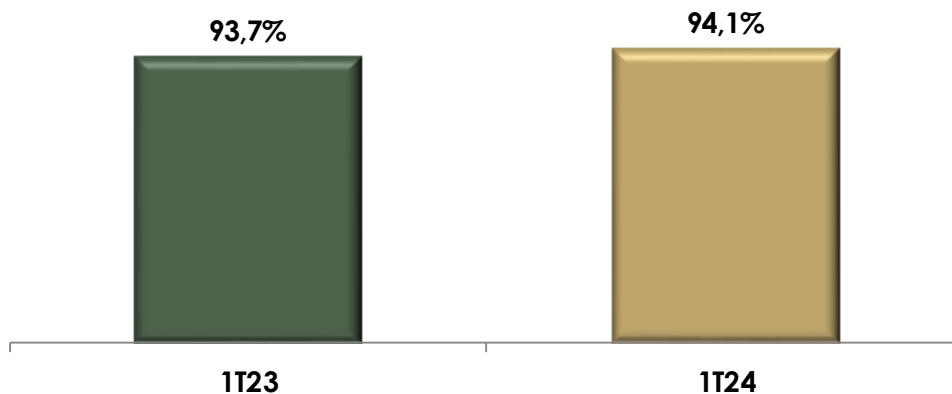
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,8 milhão no 1T24, R\$ 0,4 milhão menor que no 1T23.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 5,8 milhões no 1T24, um acréscimo de R\$ 1,5 milhão comparado com o 1T23, diretamente impactados pela variação no fluxo de veículos, já mencionado anteriormente.

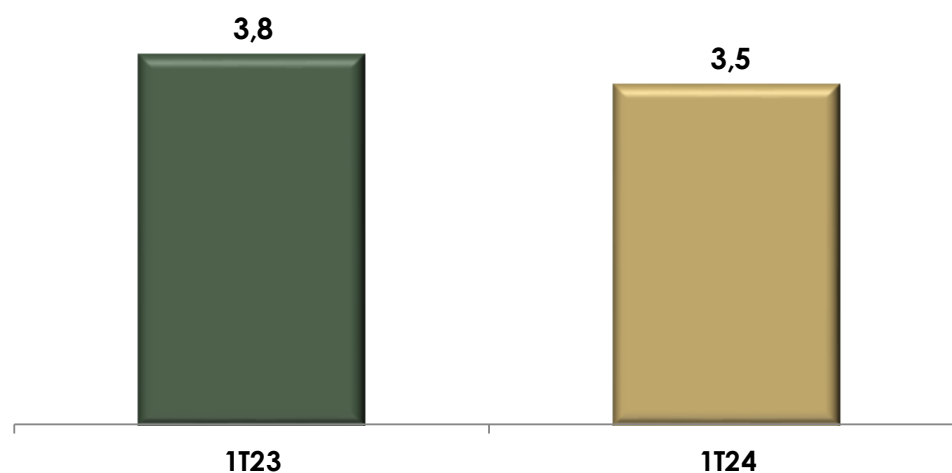
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T24, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,5 milhões, R\$ 0,3 milhão menor que no 1T23.

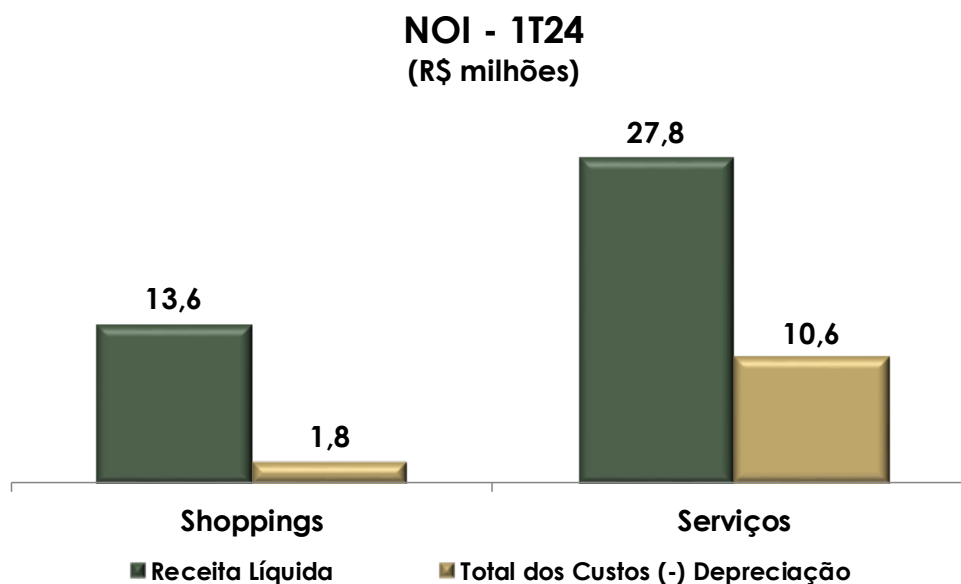
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T24 foi de R\$ 28,9 milhões, margem de 69,6% e acréscimo de 12,7% comparado aos R\$ 25,6 milhões no 1T23.

No 1T24 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 29,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 17,2 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T24 totalizaram R\$ 16,5 milhões, representando um decréscimo de 3,6%, comparado com 1T23.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T23	1T24	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,6)	77,7%
PCLD	-	(0,2)	-
Despesas com Pessoal	(4,5)	(4,3)	-4,2%
Serviços de Terceiros	(3,4)	(3,8)	10,1%
Despesas de Comercialização	(0,7)	(0,9)	30,0%
Não Recorrentes	(4,9)	(2,0)	-59,6%
Outras Despesas	(3,3)	(4,7)	43,7%
Total	(17,1)	(16,5)	-3,6%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 0,6 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) das despesas com pessoal e (ii) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo acréscimo (iii) das despesas de comercialização, (iv) de publicidade e propaganda, (v) das despesas com serviços de terceiros, da (vi) PCLD e (vii) das outras despesas.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 1T24 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 11,6 milhões negativos, enquanto no 1T23 tivemos R\$ 0,5 milhão.

Outras Receitas e Despesas Operacionais			
R\$ milhões	1T23	1T24	Var.
Recuperação de Despesas	-	0,1	-
Outras Recuperações	0,5	(11,7)	-
Total	0,5	(11,6)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T24 foi de R\$ 99,9 milhões negativo, e no 1T23 o resultado ficou R\$ 11,4 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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	1T23	1T24	Var.
Receitas	105,1	5,6	-94,6%
Juros de aplicações financeiras	2,6	1,7	-35,3%
Variação cambial ativa	87,1	-	-
Ganho na operação com derivativos	11,3	1,2	-89,0%
Outros	4,1	2,7	-33,9%
Despesas	(116,5)	(105,5)	-9,4%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(5,0)	(4,9)	-1,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(34,8)	(33,4)	-4,0%
Perda em operação com derivativos	(31,9)	(0,1)	-99,6%
Variação cambial passiva	(38,5)	(57,3)	48,7%
Variação monetária passiva	-	(1,3)	-
Multa sobre impostos em atraso	(2,8)	(6,3)	123,4%
Outros	(3,5)	(2,2)	-36,9%
Total	(11,4)	(99,9)	775,9%

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 31 de março de 2024, a posição de hedge da companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,0755
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(370)

Total de Instrumento de Hedge	
Nocional em US\$ mil	15.000
Valor Justo em R\$ mil	(370)

(*) 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 1T24 foi de R\$ 5,1 milhões negativo e no 1T23 foi de R\$ 2,9 milhões negativo.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T24 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 85,3 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 1,3 milhão no 1T23.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

R\$ milhões	1T23	1T24	Var.
Resultado Líquido	(5,3)	(104,3)	-
(+) Não recorrentes	4,9	14,2	188,7%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	1,7	4,8	188,6%
Resultado Líquido Ajustado	1,3	(85,3)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	3,5%	-205,6%	-

EBITDA AJUSTADO

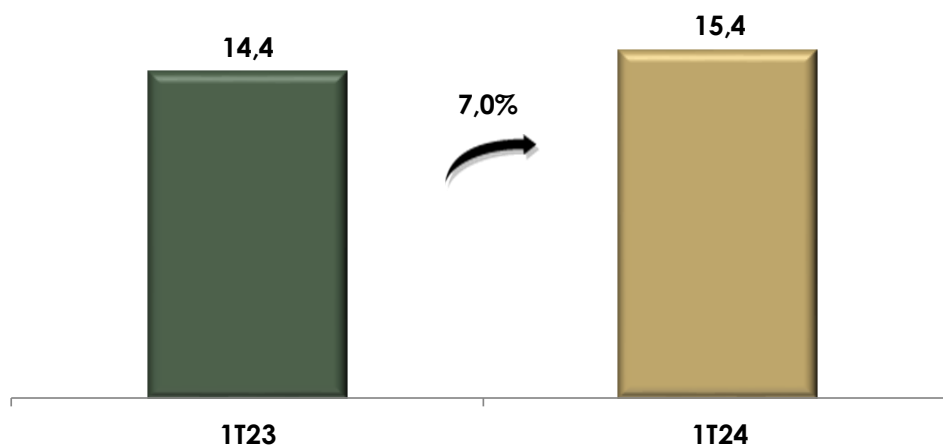
O EBITDA Ajustado no 1T24 foi de R\$ 15,4 milhões, margem de 37,2% e acréscimo de 7,0% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	1T23	1T24	Var.
Resultado líquido	(5,3)	(104,3)	-
(+) IRPJ / CSLL	2,9	5,1	75,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	11,4	99,9	-
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,5	11,9%
EBITDA*	9,5	1,2	-86,8%
(+) Não Recorrentes	4,9	14,2	188,7%
EBITDA Ajustado	14,4	15,4	7,0%
Margem EBITDA Ajustado	38,8%	37,2%	-1,6 p.p.

* Instrução CVM 527

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

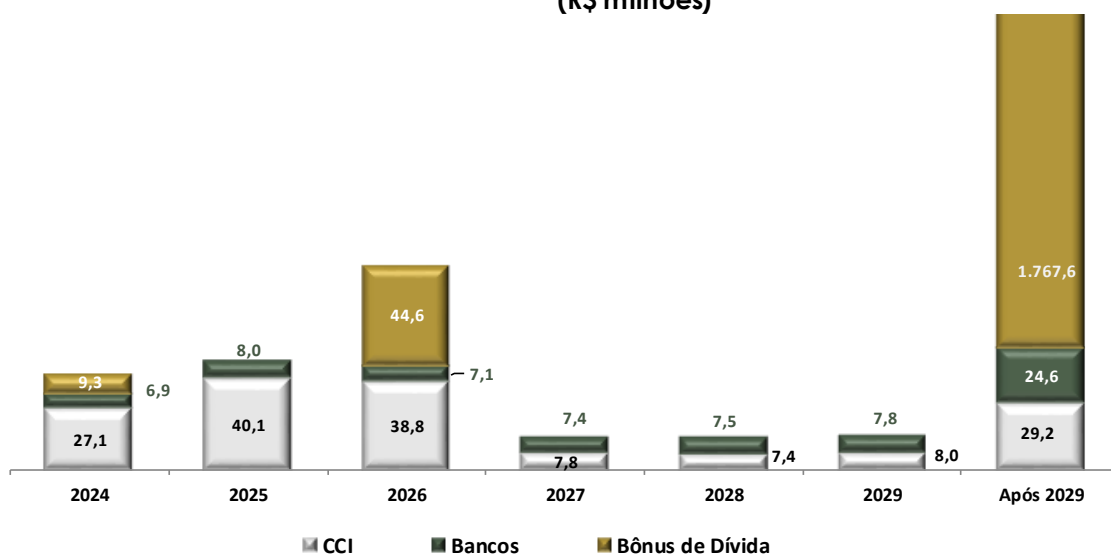


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2024 totalizou R\$ 2.049,2 milhões. Em 31 de dezembro de 2023 este endividamento era de R\$ 1.983,8 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2024 de R\$ 102,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.946,7 milhões. No 4T23 o endividamento líquido foi de R\$ 1.890,8 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/24	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Após 2029	
BNB	jun-25	-	3,53%	2,8	1,7	1,1	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	30,8	7,4	10,6	11,8	1,0	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	60,2	15,8	23,7	20,7	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	28,9	1,6	2,5	2,7	2,9	3,2	3,5	12,5	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	38,5	2,3	3,3	3,6	3,9	4,2	4,5	16,7	-
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	66,5	5,2	6,9	7,1	7,4	7,5	7,8	24,6	-
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	45,2	0,6	-	44,6	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	496,2	8,7	-	-	-	-	-	487,5	-
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.280,1	-	-	-	-	-	-	1.280,1	-
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.049,2	43,3	48,1	90,5	15,2	14,9	15,8	1.821,4	

*Pépetuo com possibilidade de call

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	1T23	1T24	Var.
Receita Bruta	43.214	47.134	9,1%
De Aluguéis	17.265	16.894	-2,1%
De Serviços	25.949	30.240	16,5%
Deduções da Receita	(5.989)	(5.642)	-5,8%
Pis / Cofins	(2.837)	(3.145)	10,9%
ISS	(1.036)	(1.202)	16,0%
Descontos	(2.116)	(1.295)	-38,8%
Receita Líquida	37.225	41.492	11,5%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.614)	(12.624)	8,7%
Pessoal	(1.079)	(1.343)	24,5%
Depreciação	(180)	(180)	-
Ocupação	(6.517)	(7.600)	16,6%
Serviços de Terceiros	(3.838)	(3.501)	-8,8%
Resultado Bruto	25.611	28.868	12,7%
Despesas Operacionais	(16.576)	(28.148)	69,8%
Gerais e Administrativas	(17.137)	(16.521)	-3,6%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	561	(11.627)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	9.035	720	-92,0%
Resultado Financeiro	(11.410)	(99.935)	775,9%
Resultado Antes do IR e da CS	(2.375)	(99.215)	-
IR/CS	(2.891)	(5.076)	75,6%
Resultado Líquido	(5.266)	(104.291)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	101.969	92.525
Contas a receber	28.982	34.523
Tributos a recuperar	11.573	10.780
Propriedades para investimento	0	132.194
Contas a receber na venda de imóveis	111.302	52.952
Outras contas a receber	32.449	30.769
Total do ativo circulante	286.275	353.743
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	497	484
Contas a receber	476	319
Empréstimos a receber com terceiros	4.247	4.324
Partes relacionadas	60.682	58.122
Depósitos e cauções	10.534	10.418
Outras contas a receber	21.503	20.481
Propriedades para investimento	1.056.559	1.026.678
Imobilizado	28.126	27.783
Intangível	25.390	24.785
Total do ativo não circulante	1.208.014	1.173.394
TOTAL DO ATIVO	1.494.289	1.527.137

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

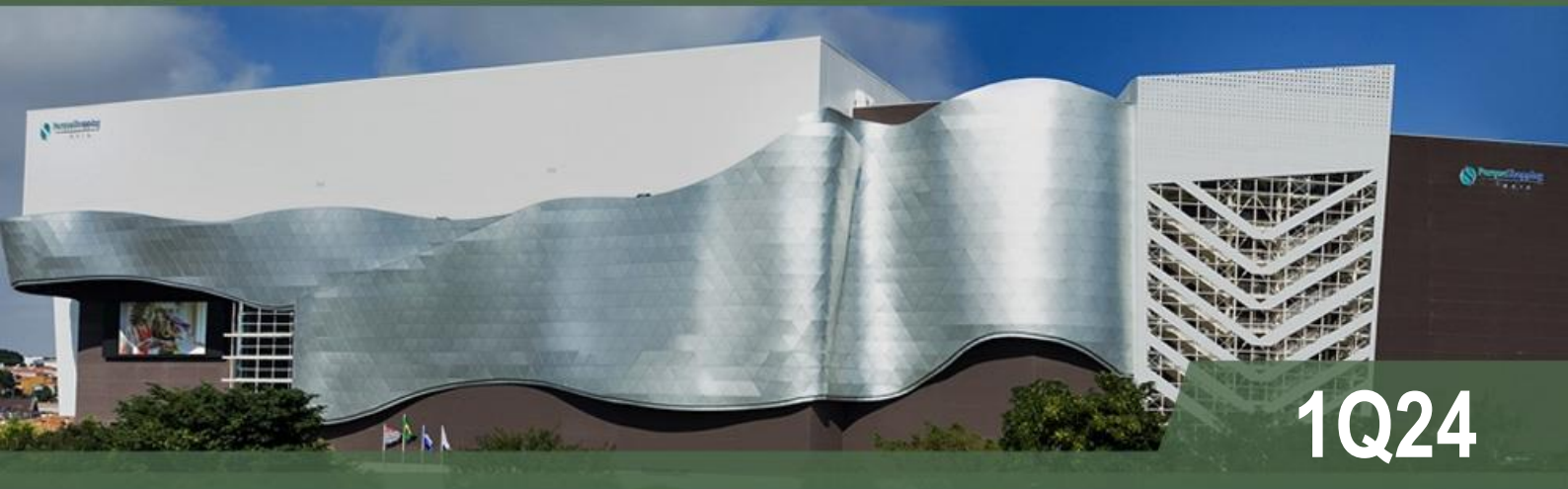
CIRCULANTE		
Fornecedores	15.645	16.973
Empréstimos e financiamentos	18.466	19.404
Salários e encargos sociais	3.355	2.356
Impostos, taxas e contribuições	100.290	90.221
Impostos parcelados	24.519	24.126
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	36.766	35.872
Partes relacionadas	41.408	39.923
Receitas de cessões a apropriar	3.870	3.833
Outras contas a pagar	2.885	4.809
Total do circulante	247.204	237.517
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.872.357	1.798.652
Receitas de cessões a apropriar	4.643	5.511
Impostos parcelados	43.618	46.738
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.943	21.943
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	4.587	4.305
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	121.659	129.891
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	660	671
Total do não circulante	2.070.024	2.008.268
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-822.939	-718.648
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.494.289	1.527.137

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2024	31/03/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	-104.291	-5.266
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	538	481
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	233	-525
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	282	-81
Imposto de renda e contribuição social	5.639	5.266
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	40.097	38.676
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.249	2.352
Variação cambial	56.011	-47.193
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.151	4.971
Tributos a recuperar	-793	1.866
Outras contas a receber	-61.052	1.000
Depósitos e cauções	-116	-3.502
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-1.328	-1.867
Impostos, taxas e contribuições	4.430	-5.331
Salários e encargos sociais	999	166
Receitas de cessões a apropriar	-831	-1.470
Contas a pagar na compra de imóveis	0	-1.296
Outras contas a pagar	-1.936	193
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	-52.718	-11.560
Pagamento de juros	-20.270	-18.546
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-72.988	-30.106
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	1	14
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	132.194	0
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	-13	-14
Partes Relacionadas	-2.483	-5.210
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-31.367	-15.989
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	98.332	-21.199
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	0	70.000
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	0	-3.475
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-11.803	-7.804
Novos parcelamentos de tributos	0	1.549
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-6.493	-1.826
Partes relacionadas	1.485	-335
Amortização de custo de captação	911	734
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-15.900	58.843
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	9.444	7.538
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	92.525	127.042
No final do exercício	101.969	134.580

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, May 15, 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 1Q24. 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 a first quarter 2024 – 1Q24 – Gross Revenue of R\$ 47.1 million, an increase of 9.1% from R\$ 43.2 million in the first quarter 2023 – 1Q23.
- Consolidated NOI in 1Q24 posted R\$ 29.0 million, with a margin of 70.0% and growth of 12.6% in relation to the R\$ 25.8 million registered in 1Q23.
- Gross Profit in 1Q24 was R\$ 28.9 million, equivalent to margin of 69.6% and an increase of 12.7% compared to the R\$ 25.6 million in 1Q23.
- The Company Adjusted EBITDA in 1Q24 reached R\$ 15.4 million, corresponding to a margin of 37.2% and a growth of 7.0% in relation to the R\$ 14.4 million in 1Q23.

Consolidated Financial Highlights			
R\$ thousand	1Q23	1Q24	Chg.
Gross Revenue	43,214	47,134	9.1%
Rent (Shopping Malls)	17,265	16,894	-2.1%
Services	25,949	30,240	16.5%
NOI - Consolidated	25,791	29,048	12.6%
Adjusted EBITDA	14,427	15,435	7.0%
Adjusted Net Result	1,315	(85,294)	-
Adjusted FFO	1,796	(84,756)	-
NOI Margin	69.3%	70.0%	0.7 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	38.8%	37.2%	-1.6 p.p.
Adjusted Net Result Margin	3.5%	-205.6%	-
Adjusted FFO Margin	4.8%	-204.3%	-
Gross Revenue per m ²	503.36	546.44	8.6%
NOI per m ²	300.42	336.76	12.1%
Adjusted EBITDA per m ²	168.05	178.94	6.5%
Adjusted Net Result per m ²	15.32	(988.84)	-
Adjusted FFO per m ²	20.92	(982.61)	-
Own GLA - Average in the Period (m ²)	85,851	86,256	0.5%
Own GLA - End of the Period (m ²)	85,851	79,951	-6.9%

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 first quarter 2024 (1Q24), shown in detail in the respective reports and statements.

Initially, worthy of note is the reduction in Gross Leasable Area in 1Q24 compared with 1Q23 due to the sale of a stake in Parque Shopping Barueri, but partially offset by the inauguration of the Outlet Premium São Paulo expansion.

Gross revenue in 1Q24 reported growth of 9.1% to R\$ 47.1 million, weighted by the reduction in Rental Revenues of 2.1% and a growth in Services Revenue of 16.5% when compared with 1Q23.

With respect to Same Areas performance, Same Area Rentals posted a decrease of 4.3%, in 1Q24 when compared with the same period in 2023 and a year-on-year growth in Same Area Sales of 4.7%.

The Company's occupancy rate increased in the quarter to reach 94.1% in 1Q24 compared with 93.7% relative to the same item in 1Q23.

In regard to the Costs of Rentals and Services, there was an increase of 8.7% compared to 1Q23, reaching R\$ 12.6 million, impacted by occupancy costs as well as payroll overheads.

NOI reached R\$ 29.0 million in 1Q24, an increase of 12.6% in relation to the same period in 2023 and corresponding to a 70.0% margin.

General and Administrative Expenses recorded a reduction of 3.6% in 1Q24, when compared to 1Q23, impacted largely by a reduction in non-recurring expenses.

The Company's Adjusted EBITDA in 1Q24 posted a year-on-year increase of 7.0%, reaching R\$ 15.4 million, equivalent to an Adjusted EBITDA Margin of 37.2%.

The Net Financial Result in the quarter was largely impacted by the US Dollar x Real exchange variation, registering a negative R\$ 99.9 million in 1Q24 relative compared to a negative R\$ 11.4 million in 1Q23.

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

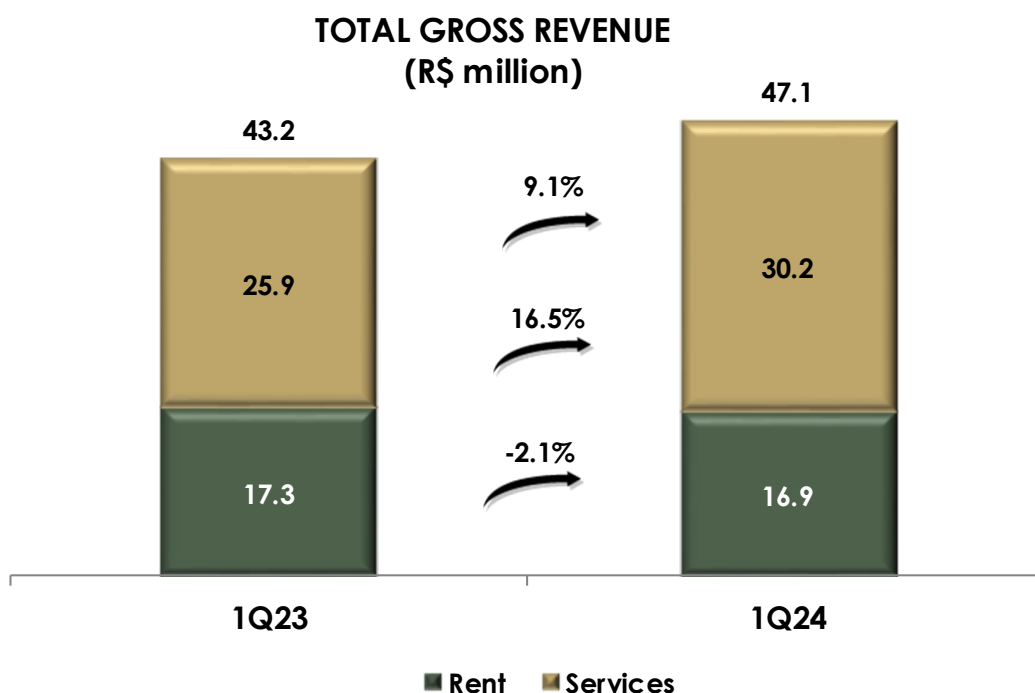
Marcio Snioka,
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue this quarter amounted to R\$ 47.1 million, representing a growth of 9.1% in relation to 1Q23.

Growth revenue from rents in 1Q24 amounted to R\$ 16.9 million, equivalent to 35.8% of the total gross revenue and a decrease of 2.1% year-on-year. This decrease occurred more particularly as function of the sale of a stake in Parque Shopping Barueri, albeit partially offset by the inauguration of the Outlet Premium São Paulo expansion.

Gross revenue from services in 1Q24 totaled R\$ 30.2 million, representing an increase of 16.5% in relation to 1Q23. The key factor in this growth was an increase in vehicle flows and the consumption of services provided by the Company.



RENTAL REVENUE

The Company's revenue from rental income, totaling R\$ 16.9 million in 1Q24 is divided between minimum rents, rentals as a percentage of sales, key money, merchandising and straight-lining revenue.

Rental Revenue Breakdown			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Minimum Rent	14.3	12.9	-9.5%
Percentage on Sales	1.1	1.4	29.0%
Key Money	0.2	0.2	-35.7%
Advertising	1.6	1.9	19.2%
Straight-lining Revenue	0.1	0.5	532.3%
Total	17.3	16.9	-2.1%

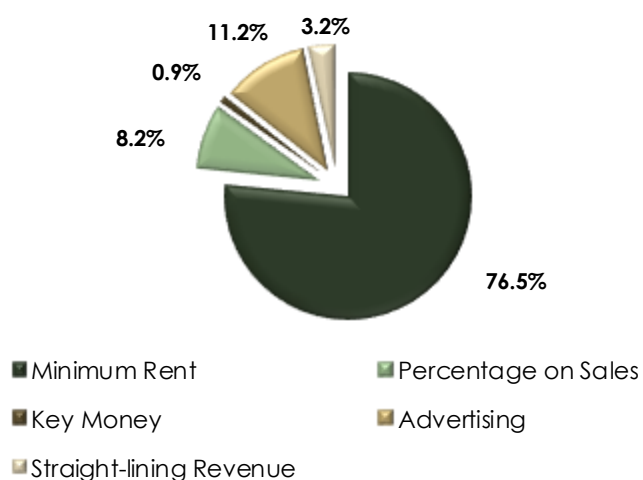
Revenues from minimum rent in 1Q24 fell by R\$ 1.4 million, or 9.5% relative to 1Q23, mainly a reflection of the factors already mentioned.

Rent as a percentage of sales increased by 29.0% comparing the two quarters.

Temporary rent (Merchandising) in 1Q24 amounted to R\$ 1.9 million, a growth of R\$ 0.3 million in relation to 1Q23.

Revenues from minimum rents were 76.5% of the total revenue from rents in 1Q24, while in 1Q23 this same percentage was 82.7%.

Rental Revenue Breakdown - 1Q24



REVENUE FROM SERVICES

In 1Q24, revenues from services totaled R\$ 30.2 million, representing growth of 16.5% in relation to the same period in 2023.

Services Revenue Breakdown			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Parking	13.6	14.9	9.6%
Energy	4.8	6.7	38.1%
Water	2.2	2.5	13.9%
Management	5.3	6.1	14.7%
Total	25.9	30.2	16.5%

Parking lot revenue in 1Q24 was R\$ 14.9 million, a growth of R\$ 1.3 million or 9.6% in relation to 1Q23. This increase is mainly the result of increased vehicle flows through our operations and tariff readjustments.

Revenues from the management of energy supplies were R\$ 6.7 million in 1Q24, a growth of R\$ 1.9 million or 38.1%. This result reflects the variation in spot purchasing costs in addition to the factors already mentioned above.

Revenues from the management of water supply amounted to R\$ 2.5 million in 1Q24, R\$ 0.3 million greater than 1Q23.

DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue amounted to R\$ 5.6 million in 1Q24, corresponding to 12.0% of this same account, in 1Q23 representing 13.9%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) totaled R\$ 4.3 million in 1Q24, representing a growth of R\$ 0.4 million in relation to 1Q23.

During 1Q24, discounts and cancellations were R\$ 1.3 million, a decrease of R\$ 0.8 million year-on-year.

NET REVENUE FROM RENT AND SERVICES

Net Revenue totaled R\$ 41.5 million in 1Q24, a growth of 11.5% compared to the same period in the preceding year.

COSTS OF RENTS AND SERVICES

In 1Q24, the cost of rents and services recorded a growth of 8.7% at R\$ 12.6 million.

Rental and Services Costs			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Personnel	1.1	1.3	24.5%
Depreciation	0.2	0.2	-
Occupancy	6.5	7.6	16.6%
Third parties	3.8	3.5	-8.8%
Total	11.6	12.6	8.7%

Personnel Costs

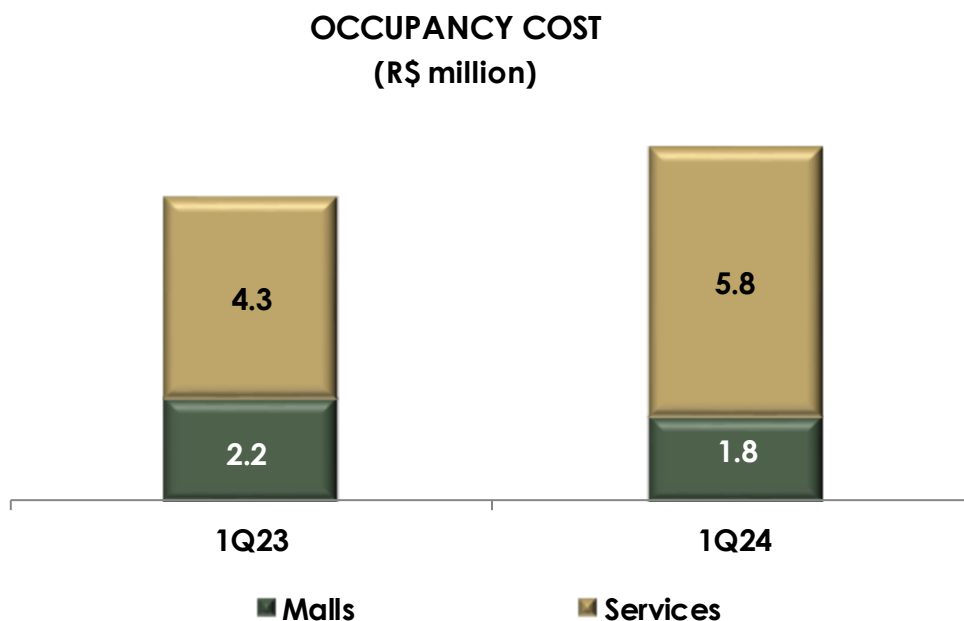
Costs with personnel were R\$ 1.3 million in this quarter, R\$ 0.2 million greater than in 1Q23.

Depreciation Costs

In 1Q24, depreciation costs were R\$ 0.2 million, the same level as 1Q23.

Occupancy Costs

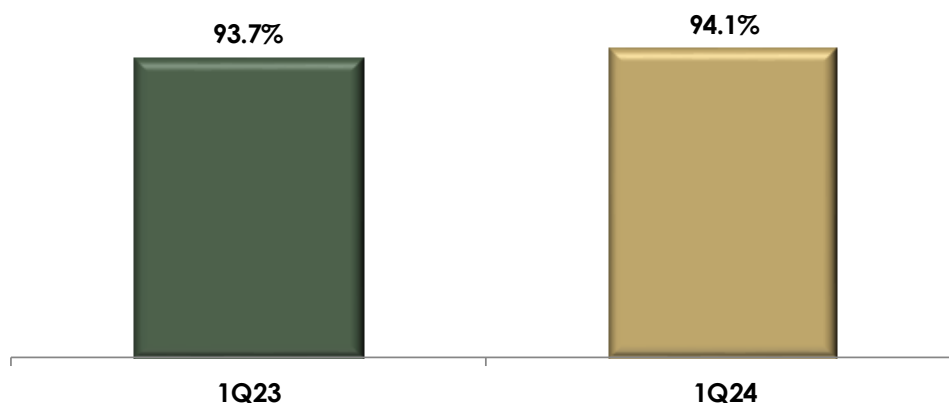
In this quarter, occupancy costs totaled R\$ 7.6 million, R\$ 1.1 million greater than 1Q23.



The occupancy costs of the shopping centers were R\$ 1.8 million in 1Q24, R\$ 0.4 million less than in 1Q23.

The occupancy costs of services amounted to R\$ 5.8 million in 1Q24, an increase of R\$ 1.5 million compared with 1Q23, directly impacted by the variation in vehicle flows, already mentioned above.

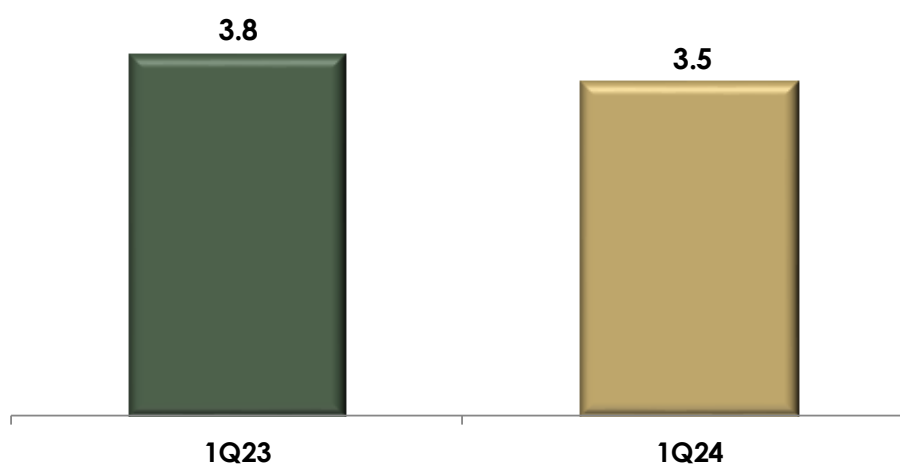
OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Third Party Services Costs

Third party services costs in 1Q24, mainly those related to parking lots, reported R\$ 3.5 million, R\$ 0.3 million lower than in 1Q23.

THIRD-PARTIES SERVICES COST (R\$ million)

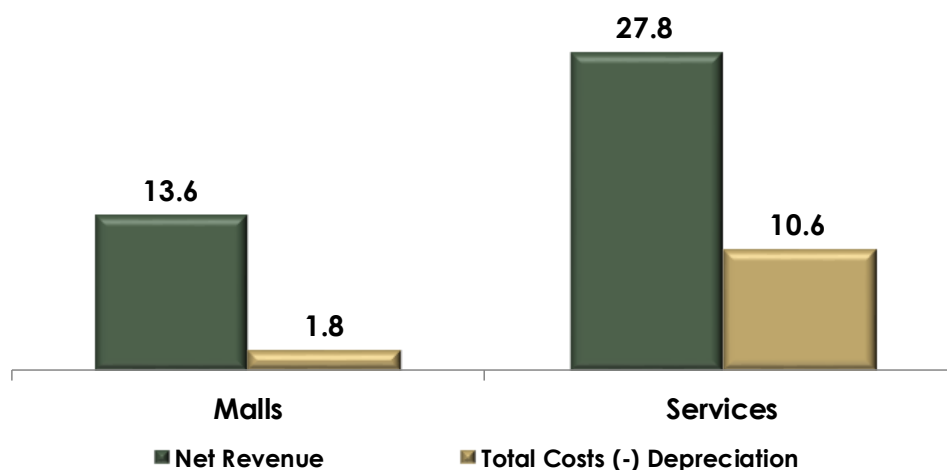


GROSS PROFIT

Gross profit in 1Q24 was R\$ 28.9 million, corresponding to a margin of 69.6% and a growth of 12.7% compared to the R\$ 25.6 million in 1Q23.

In 1Q24, the Company's Consolidated NOI was R\$ 29.0 million. NOI from Shopping Center operations was R\$ 11.8 million and from Services, R\$ 17.2 million.

NOI - 1Q24 (R\$ million)



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 1Q24 amounted to R\$ 16.5 million, representing a decrease of 3.6%, compared with 1Q23.

General and Administrative Expenses			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Publicity and Advertising	(0.3)	(0.6)	77.7%
Provision for Doubtful Accounts	-	(0.2)	-
Personnel	(4.5)	(4.3)	-4.2%
Third Parties	(3.4)	(3.8)	10.1%
Commercialization Expenses	(0.7)	(0.9)	30.0%
Non-recurring Expenses	(4.9)	(2.0)	-59.6%
Other Expenses	(3.3)	(4.7)	43.7%
Total	(17.1)	(16.5)	-3.6%

In the first quarter 2024, we posted a decrease of R\$ 0.6 million in administrative expenses which can be explained by the decrease in (i) expenses with personnel and (ii) non-recurring expenses, partially offset by increases in (iii) commercialization expenses, (iv) publicity and advertising, (v) third party service expenses (vi) provision for doubtful debts and (vii) other 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 1Q24, other operational revenues and expenses were a negative R\$ 11.6 million while in 1Q23 this item was a positive R\$ 0.5 million.

Other Operating Revenues and Expenses			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Expenses Recovery	-	0.1	-
Recovery (other)	0.5	(11.7)	-
Total	0.5	(11.6)	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 1Q24 was a negative R\$ 99.9 million and in 1Q23, the result was a negative R\$ 11.4 million. Worthy of note is that there is no cash effect from exchange rate variation on the principal amount of perpetual debt.

While work is in progress on greenfield projects, interest charges are capitalized and then amortized once the commercial developments begin operations.

Net Financial Result			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Revenues	105.1	5.6	-94.6%
Interest on financial investments	2.6	1.7	-35.3%
Exchange Variation - Asset	87.1	-	-
Derivative Operational Gain	11.3	1.2	-89.0%
Other	4.1	2.7	-33.9%
Expenses	(116.5)	(105.5)	-9.4%
Interest on loans, financing and CCLs	(5.0)	(4.9)	-1.5%
Perpetual Bonds Debt	(34.8)	(33.4)	-4.0%
Derivative Operational Loss	(31.9)	(0.1)	-99.6%
Exchange Variation - Liability	(38.5)	(57.3)	48.7%
Monetary Variation - Liability	-	(1.3)	-
Fine on Overdue Taxes	(2.8)	(6.3)	123.4%
Other	(3.5)	(2.2)	-36.9%
Total	(11.4)	(99.9)	775.9%

FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

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

EXCHANGE RISK

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

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

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

As of March 31, 2024, the Company's hedge position:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	5.0755
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(370)

Total Hedge Instruments	TOTAL
Notional value in US\$ thousands	15,000
Fair value in R\$ thousands	(370)

(*) The price reflects the derivative's entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The income tax and social contribution take reported in 1Q24 was R\$ 5.1 million negative and in 1Q23, a negative R\$ 2.9.

ADJUSTED NET RESULT

In 1Q24, the Company posted a negative adjusted net result of R\$ 85.3 million compared with the positive adjusted net result of R\$ 1.3 million in 1Q23.

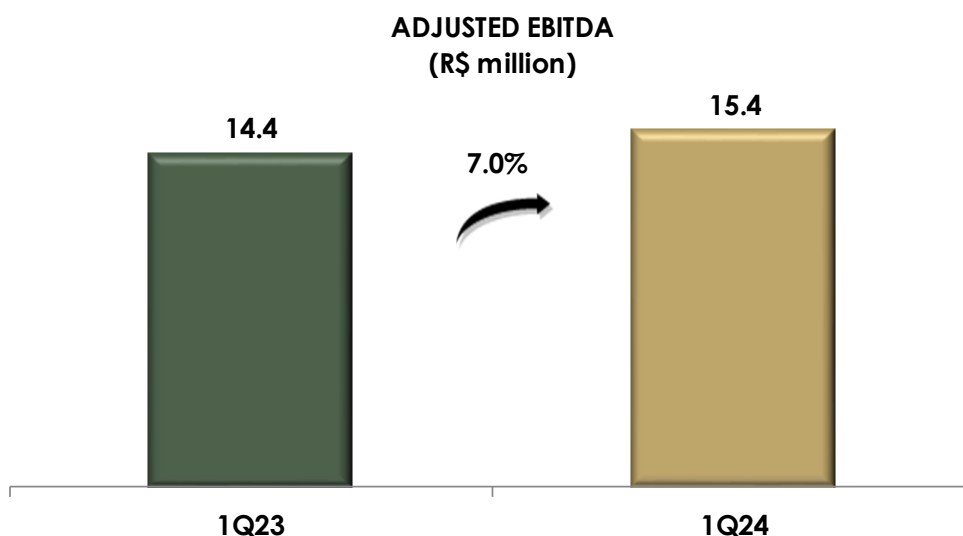
Adjusted Net Result Reconciliation			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Net Result	(5.3)	(104.3)	-
(+) Non-Recurring	4.9	14.2	188.7%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	1.7	4.8	188.6%
Adjusted Net Result	1.3	(85.3)	-
Adjusted Net Result Margin	3.5%	-205.6%	-

ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA in 1Q24 was R\$ 15.4 million, a margin of 37.2% and a growth of 7.0% compared with the same period in 2023.

Adjusted EBITDA Reconciliation			
R\$ million	1Q23	1Q24	Chg.
Net Result	(5.3)	(104.3)	-
(+) Income Tax and Social Contribution	2.9	5.1	75.6%
(+) Net Financial Result	11.4	99.9	-
(+) Depreciation and Amortization	0.5	0.5	11.9%
EBITDA*	9.5	1.2	-86.8%
(+) Non-Recurring	4.9	14.2	188.7%
Adjusted EBITDA	14.4	15.4	7.0%
Adjusted EBITDA Margin	38.8%	37.2%	-1.6 p.p.

* CVM Instruction 527

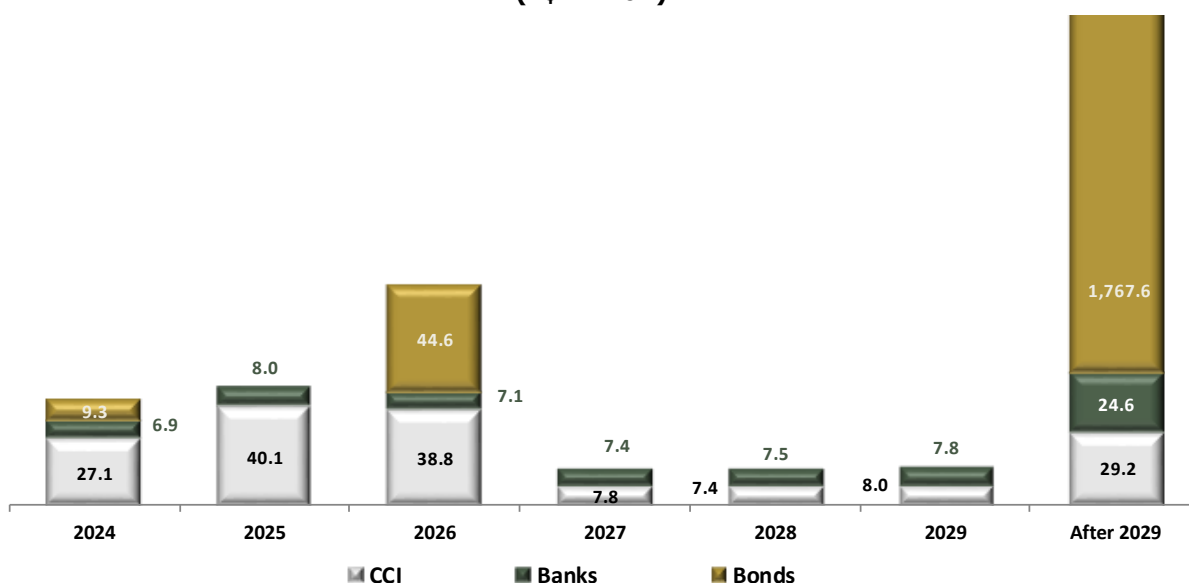


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on March 31, 2024, totaled R\$ 2,049.2 million while as of December 31, 2023, gross debt stood at R\$ 1,983,8 million.

Considering Company's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as of March 31, 2024, of R\$ 102.5 million, total net debt was R\$ 1,946.7million. In 4Q23, the Company's net debt was R\$ 1,890.8 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	03/31/24	2024	2025	2026	2027	2028	2029	After 2029	
BNB	Jun-25	-	3.53%	2.8	1.7	1.1	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	30.8	7.4	10.6	11.8	1.0	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	60.2	15.8	23.7	20.7	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	28.9	1.6	2.5	2.7	2.9	3.2	3.5	12.5	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	38.5	2.3	3.3	3.6	3.9	4.2	4.5	16.7	-
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	66.5	5.2	6.9	7.1	7.4	7.5	7.8	24.6	-
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	45.2	0.6	-	44.6	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	496.2	8.7	-	-	-	-	-	-	487.5
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,280.1	-	-	-	-	-	-	-	1,280.1
Total Debt				2,049.2	43.3	48.1	90.5	15.2	14.9	15.8	1,821.4	

* 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	1Q23	1Q24	Chg.
Gross Operating Revenue	43,214	47,134	9.1%
Revenue from Rents	17,265	16,894	-2.1%
Revenue from Services	25,949	30,240	16.5%
Revenue Deductions	(5,989)	(5,642)	-5.8%
Pis / Cofins	(2,837)	(3,145)	10.9%
ISS	(1,036)	(1,202)	16.0%
Discounts	(2,116)	(1,295)	-38.8%
Net Operating Revenue	37,225	41,492	11.5%
Rents and Services Costs	(11,614)	(12,624)	8.7%
Personnel	(1,079)	(1,343)	24.5%
Depreciation	(180)	(180)	-
Occupancy	(6,517)	(7,600)	16.6%
Third Parties	(3,838)	(3,501)	-8.8%
Gross Profit	25,611	28,868	12.7%
Operating Expenses	(16,576)	(28,148)	69.8%
General and Administrative	(17,137)	(16,521)	-3.6%
Other Operating Revenues and Expenses	561	(11,627)	-
Income Before Financial Result	9,035	720	-92.0%
Financial Results	(11,410)	(99,935)	775.9%
Result Before Income Tax and Social Contribution	(2,375)	(99,215)	-
Income Tax and Social Contribution	(2,891)	(5,076)	75.6%
Net Result in the period	(5,266)	(104,291)	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	03/31/2024	12/31/2023
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	101,969	92,525
Accounts Receivable	28,982	34,523
Recoverable Taxes	11,573	10,780
Investment Properties	0	132,194
Accounts receivable - property sale	111,302	52,952
Other Receivables	32,449	30,769
Total Current Assets	286,275	353,743
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	497	484
Accounts Receivable	476	319
Third parties loans receivable	4,247	4,324
Related Parties	60,682	58,122
Deposits and Guarantees	10,534	10,418
Other Accounts Receivable	21,503	20,481
Investment Property	1,056,559	1,026,678
Property, Plant and Equipment	28,126	27,783
Intangible	25,390	24,785
Total Non-Current Assets	1,208,014	1,173,394
Total Assets	1,494,289	1,527,137

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	15,645	16,973
Loans and Financing	18,466	19,404
Payroll and Related Charges	3,355	2,356
Taxes and Contributions	100,290	90,221
Taxes to be paid in Installments	24,519	24,126
Real Estate Credit Notes - CCI	36,766	35,872
Related Parties	41,408	39,923
Cession revenues to be recognized	3,870	3,833
Other Accounts Payables	2,885	4,809
TOTAL CURRENT LIABILITIES	247,204	237,517
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	1,872,357	1,798,652
Cession revenues to be recognized	4,643	5,511
Taxes to be paid in Installments	43,618	46,738
Deferred Taxes and Social Contribution	21,943	21,943
Provision for Labor and Civil Risks	4,587	4,305
Real Estate Credit Notes - CCI	121,659	129,891
Accounts Payable - land purchase	557	557
Other Payables	660	671
Total Non-Current Liabilities	2,070,024	2,008,268
Shareholders Equity	-822,939	-718,648
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,494,289	1,527,137

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	03/31/2024	03/31/2023
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	-104,291	-5,266
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	538	481
Provision for doubtful accounts	233	-525
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	282	-81
Income taxes and Social Contribution	5,639	5,266
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	40,097	38,676
Financial charges on taxes paid in installments	4,249	2,352
Exchange Variation	56,011	-47,193
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	5,151	4,971
Recoverable Taxes	-793	1,866
Other Accounts Receivable	-61,052	1,000
Deposits and Guarantees	-116	-3,502
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	-1,328	-1,867
Taxes, Charges and Contributions	4,430	-5,331
Salaries and Social Charges	999	166
Cession Revenue to be recognized	-831	-1,470
Accounts payable - land purchase	0	-1,296
Other Accounts Payables	-1,936	193
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	-52,718	-11,560
Payment of Interest	-20,270	-18,546
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	-72,988	-30,106
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	1	14
Asset write off from investment properties destined to sale	132,194	0
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	-13	-14
Related Parties	-2,483	-5,210
Acquisition of fixed and intangible assets	-31,367	-15,989
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	98,332	-21,199
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Issuance of Loans, Financing and CCI	0	70,000
Costs on issuance of Loans, Financing and CCI and Perpetual Bonds	0	-3,475
Amortization of principal of loans, financing and CCI	-11,803	-7,804
New taxes installments	0	1,549
Payment of principal on installment of taxes	-6,493	-1,826
Related Parties	1,485	-335
Raising costs amortization	911	734
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	-15,900	58,843
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	9,444	7,538
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	92,525	127,042
Closing period	101,969	134,580

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.