



São Paulo, 15 de maio de 2025 – 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 1T25. 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 2025 - 1T25 - atingiu R\$ 49,5 milhões, com acréscimo de 4,9% em comparação à receita de R\$ 47,1 milhões no primeiro trimestre de 2024 - 1T24.
- O NOI Consolidado no 1T25 registrou R\$ 30,0 milhões, com margem de 66,9% e acréscimo de 3,2% em relação aos R\$ 29,0 milhões alcançados no 1T24.
- O Lucro Bruto no 1T25 foi de R\$ 29,8 milhões, com margem de 66,5% e acréscimo de 3,2% em comparação aos R\$ 28,9 milhões no 1T24.
- O EBITDA Ajustado no 1T25 atingiu R\$ 17,5 milhões, com margem de 39,1% e acréscimo de 13,4% em relação aos R\$ 15,4 milhões no 1T24.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados			
R\$ mil	1T24	1T25	Var.
Receita Bruta Total	47.134	49.461	4,9%
Aluguel (Shoppings)	16.894	16.065	-4,9%
Serviços	30.240	33.396	10,4%
NOI Consolidado	29.048	29.977	3,2%
EBITDA Ajustado	15.435	17.511	13,4%
Resultado Líquido Ajustado	(85.294)	130.009	-
FFO Ajustado	(84.756)	130.615	-
Margem NOI	70,0%	66,9%	-3,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	37,2%	39,1%	1,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-205,6%	290,2%	-
Margem FFO Ajustado	-204,3%	291,6%	-
Receita Bruta por m ²	546,44	601,14	10,0%
NOI por m ²	336,76	364,34	8,2%
EBITDA Ajustado por m ²	178,94	212,83	18,9%
Resultado Líquido ajustado m ²	(988,84)	1.580,12	-
FFO ajustado por m ²	(982,61)	1.587,48	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	86.256	82.278	-4,6%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	79.951	82.278	2,9%

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 2025(1T25), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) média no 1T25 em comparação ao 1T24, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes.

A Receita Bruta no 1T25 apresentou acréscimo de 4,9% para R\$ 49,5 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 4,9% e acréscimo das Receitas de Serviços em 10,4% quando comparadas ao 1T24.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 3,2%, no 1T25 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 1,3% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um aumento no trimestre, atingindo 95,7% no 1T25 contra 94,1% quando comparada com o 1T24.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 18,9% em relação ao 1T24, atingindo R\$ 15,0 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de ocupação e serviços de terceiros.

O NOI atingiu R\$ 30,0 milhões no 1T25, aumento de 3,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 66,9%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um acréscimo de 6,9% no 1T25, quando comparada com o 1T24, impactada principalmente pelo aumento das despesas não recorrentes e de serviços de terceiros.

O EBITDA ajustado no 1T25 atingiu R\$ 17,5 milhões, aumento de 13,4% em relação ao mesmo período de 2024, com margem EBITDA ajustado de 39,1%.

No trimestre, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando de negativos R\$ 99,9 milhões no 1T24 para positivos R\$ 79,1 milhões no 1T25.

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

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

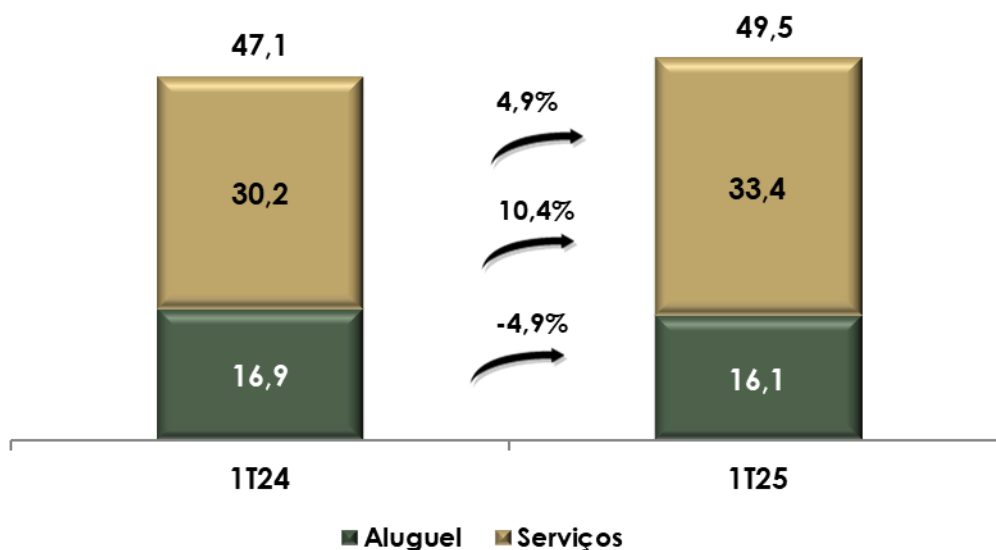
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 49,5 milhões, representando um acréscimo de 4,9% em relação ao 1T24.

A receita bruta de aluguéis no 1T25 totalizou R\$ 16,1 milhões, representando 32,5% da receita bruta total e um decréscimo de 4,9% em relação ao 1T24. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da alienação de participação do Parque Shopping Barueri, parcialmente compensado pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes e reajustes de aluguéis.

A receita bruta de serviços no 1T25 totalizou R\$ 33,4 milhões, representando um acréscimo de 10,4% em relação ao 1T24. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do consumo de serviços fornecidos pela Companhia bem como a inauguração mencionada anteriormente.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 16,1 milhões no 1T25, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	1T24	1T25	Var.
Aluguel Mínimo	12,9	11,9	-8,0%
Aluguel Percentual de Vendas	1,4	1,5	9,1%
Luvas	0,2	0,2	-2,8%
Merchandising	1,9	2,3	19,8%
Linearização da Receita	0,5	0,2	-54,9%
Total	16,9	16,1	-4,9%

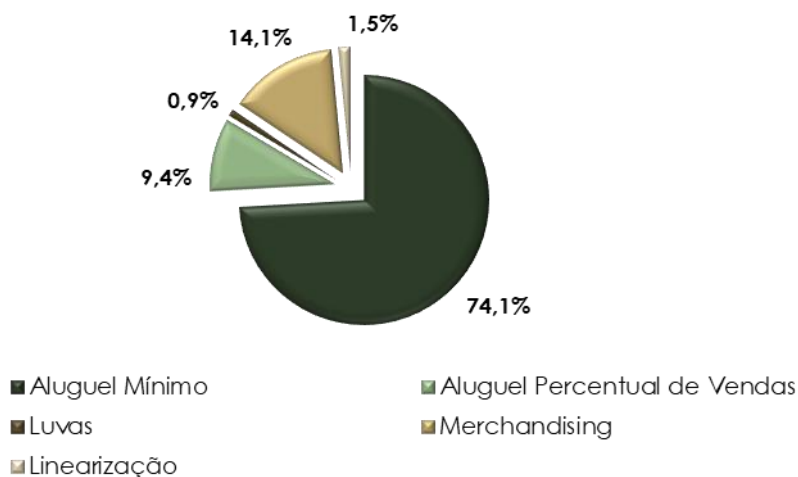
As receitas de aluguel mínimo no 1T25 diminuíram em R\$ 1,0 milhão, ou 8,0% em relação ao 1T24, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou 9,1% na comparação entre os dois trimestres.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 1T25 totalizaram R\$ 2,3 milhões, acréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 1T24.

As receitas de aluguel mínimo representaram 74,1% da receita total de aluguéis no 1T25, enquanto no 1T24 representavam 76,5%.

Receita de Aluguéis - 1T25



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T25 as receitas de serviços totalizaram R\$ 33,4 milhões, representando um acréscimo de 10,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T24	1T25	Var.
Estacionamento	14,9	17,3	16,7%
Energia	6,7	5,7	-15,4%
Água	2,5	3,0	21,4%
Administração	6,1	7,4	18,8%
Total	30,2	33,4	10,4%

As receitas de estacionamento no 1T25 foram de R\$ 17,3 milhões, um acréscimo de R\$ 2,4 milhões ou 16,7% em relação ao 1T24. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,7 milhões no 1T25, decréscimo de R\$ 1,0 milhão, ou 15,4%. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), que impactaram nossas margens, além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 3,0 milhões no 1T25, R\$ 0,4 milhão maior que no 1T24.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,7 milhões no 1T25, correspondendo a 9,4% da mesma, enquanto que no 1T24 representaram 12,0%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,9 milhões no 1T25, representando um decréscimo de R\$ 0,5 milhão em relação ao 1T24.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,8 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 0,5 milhão comparado com o 1T24.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 44,8 milhões no 1T25, um acréscimo de 8,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T25 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 18,9%, ficando em R\$ 15,0 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T24	1T25	Var.
Pessoal	1,3	1,2	-8,5%
Depreciação	0,2	0,2	5,0%
Ocupação	7,6	9,3	22,4%
Serviços de Terceiros	3,5	4,3	22,5%
Total	12,6	15,0	18,9%

Custo de Pessoal

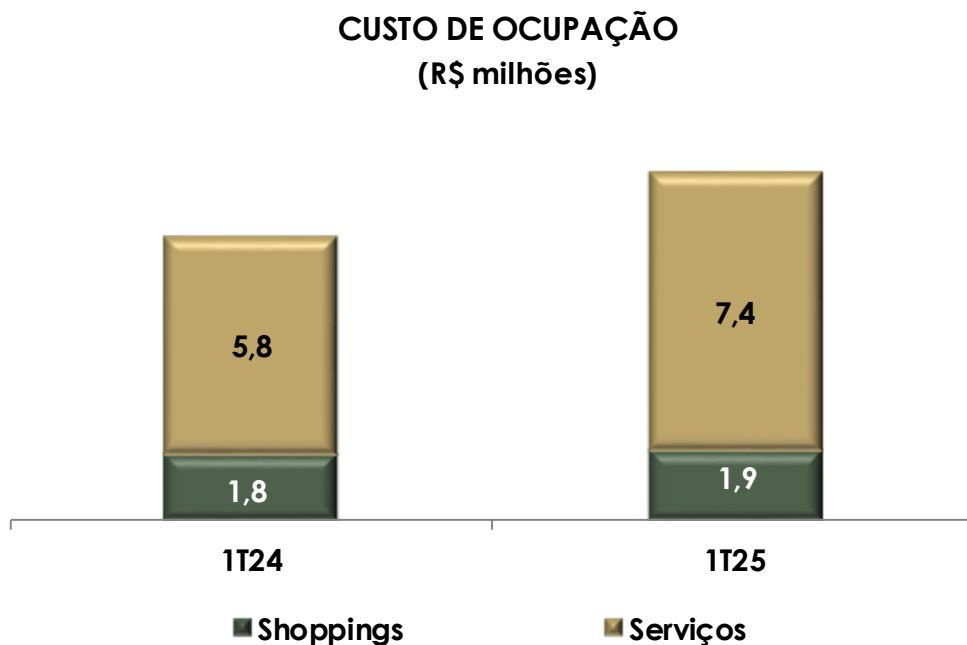
O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão menor que no 1T24.

Custo de Depreciação

No 1T25, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, mesmo patamar que no 1T24.

Custo de Ocupação

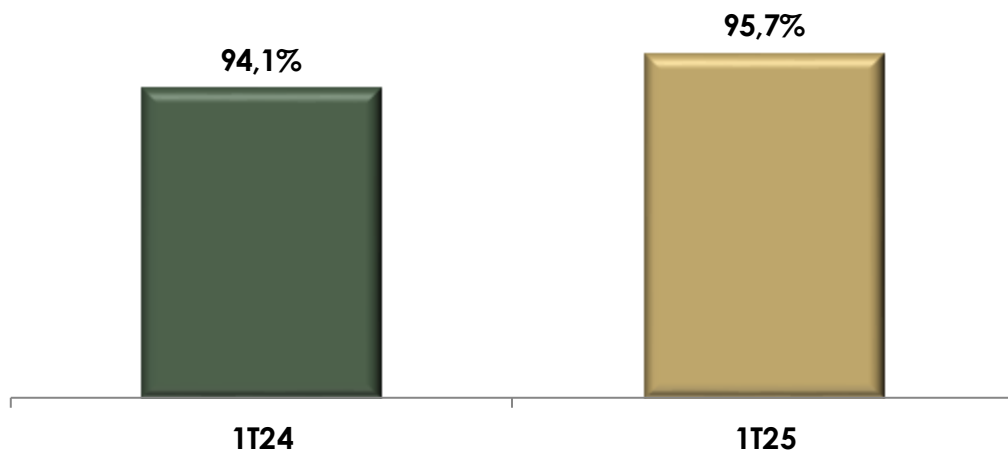
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 9,3 milhões, R\$ 1,7 milhão maior que no 1T24.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,9 milhão no 1T25, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T24.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 7,4 milhões no 1T25, um acréscimo de R\$ 1,6 milhão comparado com o 1T24.

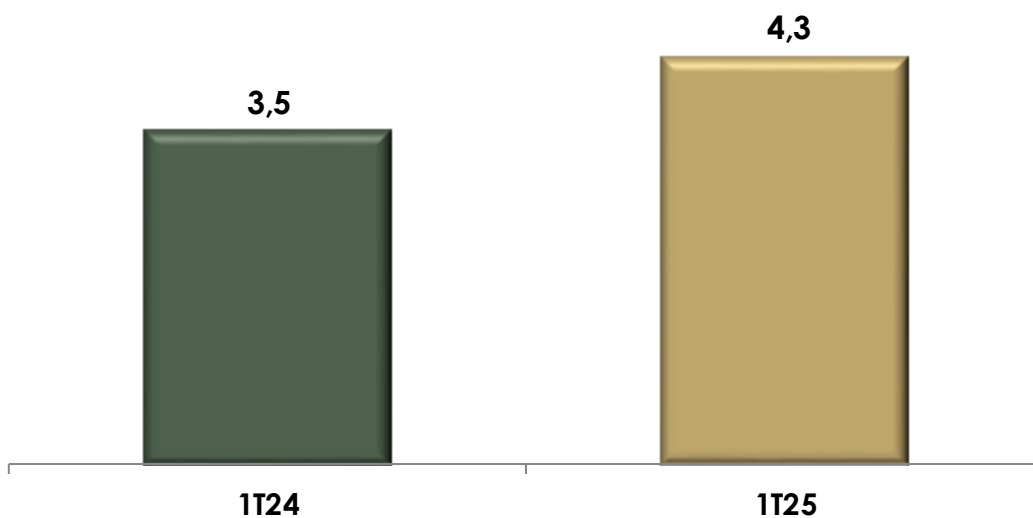
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T25, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,3 milhões, R\$ 0,8 milhão maior que no 1T24.

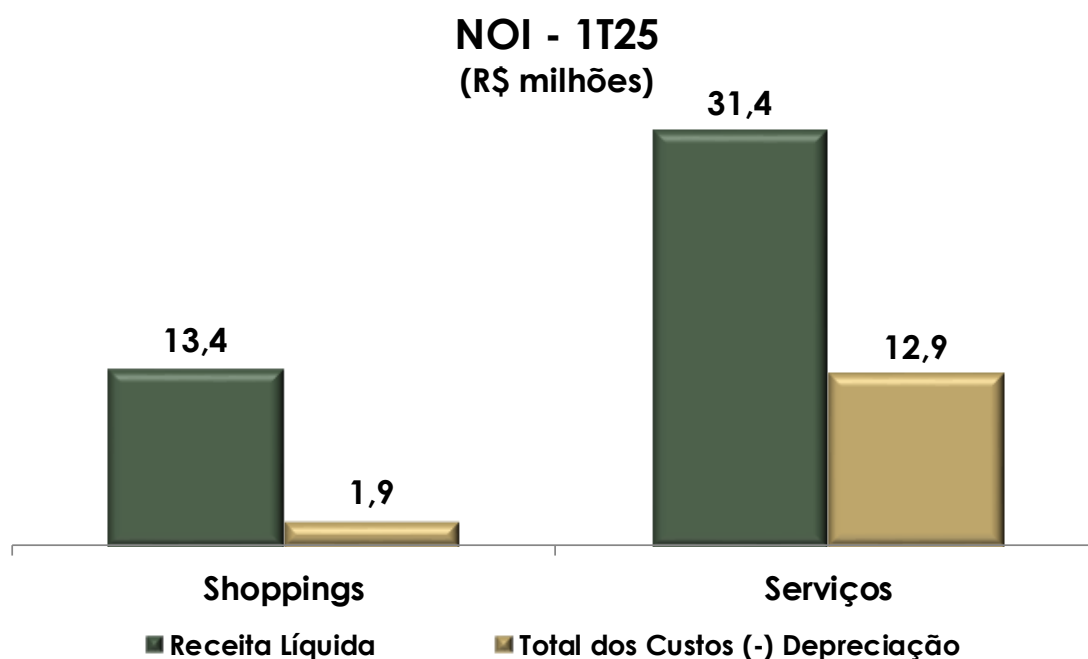
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T25 foi de R\$ 29,8 milhões, margem de 66,5% e acréscimo de 3,2% comparado aos R\$ 28,9 milhões no 1T24.

No 1T25 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 30,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 11,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 18,5 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T25 totalizaram R\$ 17,7 milhões, representando um acréscimo de 6,9%, comparado com 1T24.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T24	1T25	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,6)	(1,0)	66,2%
PCLD	(0,2)	-	-
Despesas com Pessoal	(4,3)	(3,4)	-20,3%
Serviços de Terceiros	(3,8)	(4,5)	18,0%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(1,0)	18,4%
Não Recorrentes	(2,0)	(4,4)	120,7%
Outras Despesas	(4,7)	(3,4)	-29,2%
Total	(16,5)	(17,7)	6,9%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 1,2 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) de publicidade e propaganda, (ii) das despesas com serviços de terceiros, (iii) das despesas de comercialização e (iv) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) das despesas com pessoal, 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 1T25 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,4 milhão, enquanto no 1T24 tivemos R\$ 11,6 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais			
R\$ milhões	1T24	1T25	Var.
Recuperação de Despesas	0,1	0,2	-
Outras Recuperações	(11,7)	0,2	-
Total	(11,6)	0,4	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T25 foi de R\$ 79,1 milhões, e no 1T24 o resultado ficou R\$ 99,9 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	1T24	1T25	Var.
Receitas	5,6	182,0	-
Juros de aplicações financeiras	1,7	2,9	68,3%
Variação cambial ativa	-	177,5	-
Ganho na operação com derivativos	1,2	1,0	-17,9%
Outros	2,7	0,6	-78,2%
Despesas	(105,5)	(102,9)	-2,6%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(4,9)	(5,9)	21,0%
Bônus de Dívida Perpétuos	(33,4)	(39,6)	18,7%
Perda em operação com derivativos	(0,1)	(3,2)	-
Variação cambial passiva	(57,3)	(7,6)	-86,8%
Variação monetária passiva	(1,3)	(1,7)	25,2%
Multa sobre impostos em atraso	(6,3)	(4,1)	-36,3%
Outros	(2,2)	(40,8)	-
Total	(99,9)	79,1	-

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 em até 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 2025, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,8857
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(302)

Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(302)

(*) 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 1T25 foi de R\$ 32,5 milhões e no 1T24 foi de R\$ 5,1 milhões negativo.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T25 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 130,0 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 85,3 milhões negativo no 1T24.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado			
R\$ milhões	1T24	1T25	Var.
Resultado Líquido	(104,3)	124,1	-
(+) Não recorrentes	14,2	4,4	-69,1%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	4,8	1,5	13,4%
Resultado Líquido Ajustado	(85,3)	130,0	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-205,6%	290,2%	-

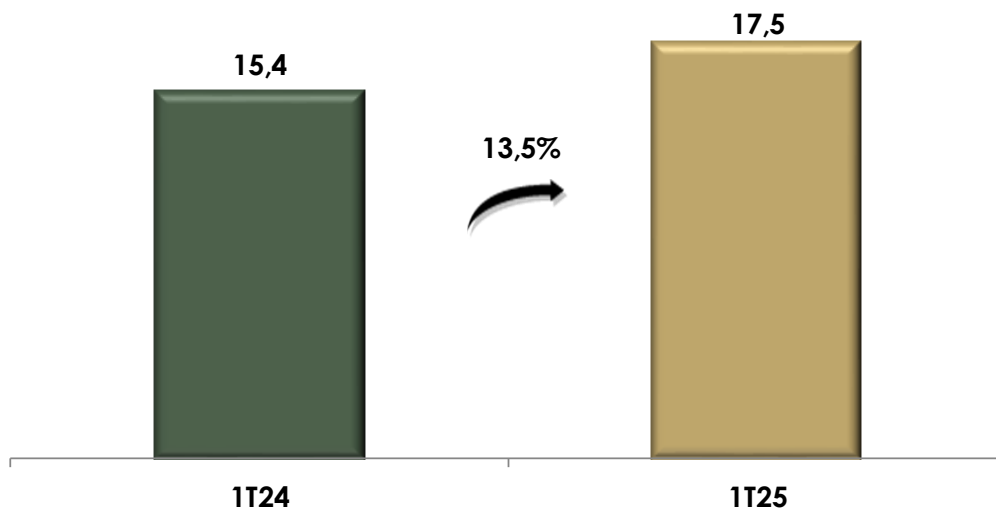
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T25 foi de R\$ 17,5 milhões, margem de 39,1% e acréscimo de 13,5% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Reconciliação do EBITDA Ajustado			
R\$ milhões	1T24	1T25	Var.
Resultado líquido	(104,3)	124,1	-
(+) IRPJ / CSLL	5,1	(32,5)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	99,9	(79,1)	-
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,6	12,6%
EBITDA*	1,2	13,1	-
(+) Não Recorrentes	14,2	4,4	-69,1%
EBITDA Ajustado	15,4	17,5	13,4%
Margem EBITDA Ajustado	37,2%	39,1%	1,9 p.p.

* Resolução CVM 156/22

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

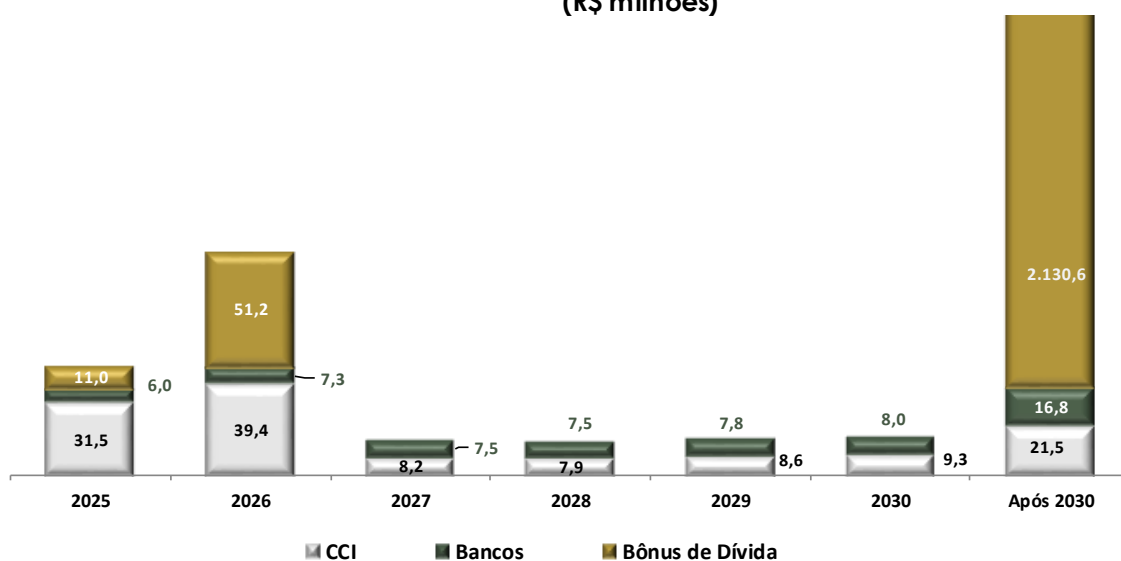


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2025 totalizou R\$ 2.380,1 milhões. Em 31 de dezembro de 2024 este endividamento era de R\$ 2,537,5 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2025 de R\$ 116,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.263,8 milhões. No 4T24 o endividamento líquido foi de R\$ 2.392,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Após 2030	
BNB	jun-25	-	3,53%	0,6	0,6	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	21,2	8,2	11,9	1,1	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	39,2	18,4	20,8	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	28,3	2,1	2,9	3,0	3,4	3,7	4,0	9,2	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	37,7	2,8	3,8	4,1	4,5	4,9	5,3	12,3	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	60,3	5,4	7,3	7,5	7,5	7,8	8,0	16,8	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	51,9	0,7	51,2	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	570,6	10,3	-	-	-	-	-	560,3	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.570,3	-	-	-	-	-	-	1.570,3	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.380,1	48,5	97,9	15,7	15,4	16,4	17,3	2.168,9	

*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	1T24	1T25	Var.
Receita Bruta	47.134	49.461	4,9%
De Aluguéis	16.894	16.065	-4,9%
De Serviços	30.240	33.396	10,4%
Deduções da Receita	(5.642)	(4.665)	-17,3%
Pis / Cofins	(3.145)	(2.529)	-19,6%
ISS	(1.202)	(1.338)	11,3%
Descontos	(1.295)	(798)	-38,4%
Receita Líquida	41.492	44.796	8,0%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(12.624)	(15.008)	18,9%
Pessoal	(1.343)	(1.229)	-8,5%
Depreciação	(180)	(189)	5,0%
Ocupação	(7.600)	(9.300)	22,4%
Serviços de Terceiros	(3.501)	(4.290)	22,5%
Resultado Bruto	28.868	29.788	3,2%
Despesas Operacionais	(28.148)	(17.258)	-38,7%
Gerais e Administrativas	(16.521)	(17.656)	6,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(11.627)	398	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	720	12.530	
Resultado Financeiro	(99.935)	79.108	-
Resultado Antes do IR e da CS	(99.215)	91.638	
IR/CS	(5.076)	32.508	-
Resultado Líquido	(104.291)	124.146	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	115.708	144.988
Contas a receber	26.670	32.695
Tributos a recuperar	12.701	12.739
Outras contas a receber	31.304	28.106
Total do ativo circulante	186.383	218.528
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	544	529
Contas a receber	44	0
Empréstimos a receber com terceiros	5.119	5.215
Partes relacionadas	16.782	15.828
Depósitos e cauções	10.153	10.070
Outras contas a receber	15.416	17.301
Propriedades para investimento	892.019	891.579
Imobilizado	28.335	28.411
Intangível	33.830	32.296
Total do ativo não circulante	1.002.242	1.001.229
TOTAL DO ATIVO	1.188.625	1.219.757

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

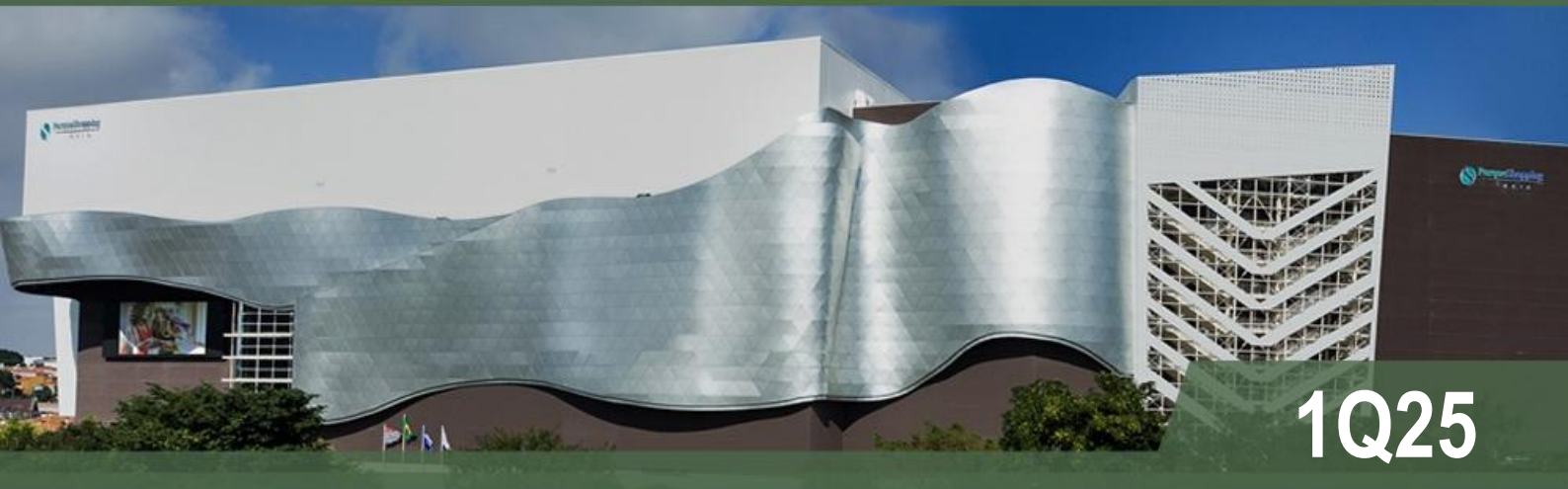
CIRCULANTE		
Fornecedores	9.696	12.337
Empréstimos e financiamentos	18.795	21.505
Salários e encargos sociais	3.085	2.907
Impostos, taxas e contribuições	92.832	88.681
Impostos parcelados	27.933	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	42.789	40.938
Partes relacionadas	0	327
Receitas de cessões a apropriar	2.848	3.439
Outras contas a pagar	4.594	4.355
Total do circulante	202.572	193.542
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.234.965	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	1.493	1.858
Impostos parcelados	49.089	56.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.377	20.377
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.071	5.063
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	83.564	93.246
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	707	706
Total do não circulante	2.395.823	2.560.131
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.409.770	-1.533.916
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.188.625	1.219.757

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2025	31/03/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	124.146	-104.291
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	606	538
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-219	248
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	8	282
Imposto de renda e contribuição social	3.744	5.639
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	45.927	40.097
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	3.855	4.249
Variação cambial	-170.188	56.011
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	6.200	5.151
Tributos a recuperar	38	-793
Outras contas a receber	-1.313	-61.067
Depósitos e cauções	-83	-116
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-2.641	-1.328
Impostos, taxas e contribuições	407	4.430
Salários e encargos sociais	178	999
Receitas de cessões a apropriar	-956	-831
Outras contas a pagar	239	-1.936
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	9.948	-52.718
Pagamento de juros	-21.332	-20.270
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-11.384	-72.988
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	7	1
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	-440	132.194
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	-15	-13
Partes Relacionadas	-858	-2.483
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-2.071	-31.367
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	-3.377	98.332
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-12.946	-11.803
Novos parcelamentos de tributos	3.896	0
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-6.055	-6.493
Partes relacionadas	-327	1.485
Amortização de custo de captação	913	911
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-14.519	-15.900
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-29.280	9.444
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	144.988	92.525
No final do exercício	115.708	101.969

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 48	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, 2025—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 1Q25. 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 first quarter 2025 – 1Q25 – gross revenue of R\$ 49.5 million, a growth of 4.9% compared with gross revenue of R\$ 47.1 million in the first quarter of 2024 – 1Q24.
- The consolidated Net Operating Revenue (NOI) in 1Q25 reported R\$ 30.0 million with a margin of 66.9% and a growth of 3.2% in relation to the R\$ 29.0 million posted in 1Q24.
- Gross Profit in 1Q25 was R\$ 29.8 million with a margin of 66.5% and an increase of 3.2% in relation to the R\$ 28.9 million recorded in 1Q24.
- Adjusted EBITDA in 1Q25 reached R\$ 17.5 million, equivalent to a margin of 39.1% and an increase of 13.4% in relation to the R\$ 15.4 million in 1Q24.

Consolidated Financial Highlights			
R\$ thousand	1Q24	1Q25	Chg.
Gross Revenue	47,134	49,461	4.9%
Rent (Shopping Malls)	16,894	16,065	-4.9%
Services	30,240	33,396	10.4%
NOI - Consolidated	29,048	29,977	3.2%
Adjusted EBITDA	15,435	17,511	13.4%
Adjusted Net Result	(85,294)	130,009	-
Adjusted FFO	(84,756)	130,615	-
NOI Margin	70.0%	66.9%	-3.1 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	37.2%	39.1%	1.9 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-205.6%	290.2%	-
Adjusted FFO Margin	-204.3%	291.6%	-
Gross Revenue per m ²	546.44	601.14	10.0%
NOI per m ²	336.76	364.34	8.2%
Adjusted EBITDA per m ²	178.94	212.83	18.9%
Adjusted Net Result per m ²	(988.84)	1,580.12	-
Adjusted FFO per m ²	(982.61)	1,587.48	-
Own GLA - Average in the Period (m ²)	86,256	82,278	-4.6%
Own GLA - End of the Period (m ²)	79,951	82,278	2.9%

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 2025 (1Q25) and detailed in the respective reports and statements.

We would first like to point out a reduction in the average Gross Leasable Area in 1Q25 compared with 1Q24 due to the divestment of a stake in Parque Shopping Barueri, partially offset by the unveiling of Outlet Premium Imigrantes.

Gross Revenue in 1Q25 reported a growth of 4.9% to R\$ 49.5 million, weighted by the reduction in Rental Revenue of 4.9% and a growth in Services Revenue of 10.4% when compared to the same quarter in 2024.

In relation to performance on a Same Areas basis, Same Area Rentals reported growth of 3.2% in 1Q25 as compared to the same period of the preceding year while Same Area Sales were 1.3% higher than 1Q24.

The occupancy rate recorded an increase in the quarter to reach 95.7% in 1Q25 against 94.1% when compared to 1Q24.

With respect to Costs of Rentals and Services, there was an increase of 18.9% compared to 1Q24, totaling R\$ 15.0 million, impacted by the growth in costs of occupancy and third-party services.

NOI reached R\$ 30.0 million in 1Q25, an increase of 3.2% in relation to the same period in 2024 and equivalent to a margin of 66.9%.

General and Administrative Expenses increased by 6.9% in 1Q25 compared to 1Q24, impacted mainly by the increase in non-recurring expenses and third-party services.

Adjusted EBITDA in 1Q25 was R\$ 17.5 million, an increase of 13.4% in relation to the same period in 2024 and corresponding to an Adjusted EBITDA Margin of 39.1%.

The Net Financial Result in the quarter was impacted largely by the Company's net US Dollar x Real foreign exchange variation from a negative R\$ 99.9 million in 1Q24 to a positive R\$ 79.1 million in 1Q25.

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

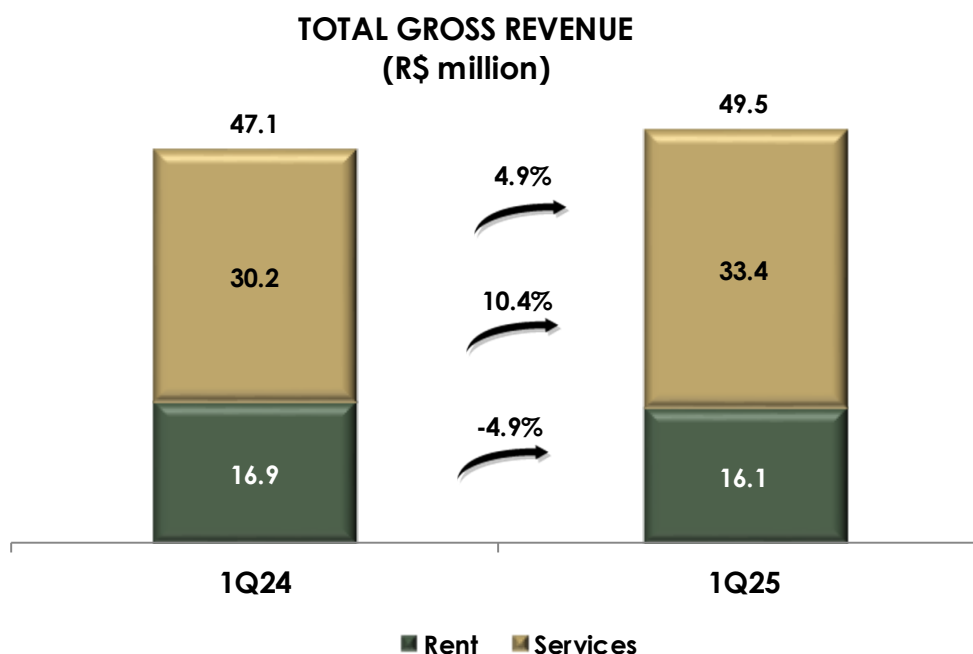
Marcio Snioka,
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company's gross revenue in the quarter amounted to R\$ 49.5 million, representing an increase of 4.9% in relation to 1Q24.

Gross revenue from rent in 1Q25 amounted to R\$ 16.1 million, representing 32.5% of the total gross revenue and a decrease of 4.9% when compared to 1Q24. This decline occurred largely due to the sale of the stake in Parque Shopping Barueri, partially offset by the opening of Outlet Premium Imigrantes and rent readjustments

Gross revenue from services in 1Q25 totaled R\$ 33.4 million, representing an increase of 10.4% in relation to 1Q24. The key factor driving this improvement was the increase in the consumption of services provided by the Company as well as the opening mentioned above.



RENTAL REVENUE

The Company's revenue from rentals amounted to R\$ 16.1 million in 1Q25, split between minimum rent, rentals as a percentage of sales, key money, merchandising and straight-lining revenue.

Rental Revenue Breakdown			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Minimum Rent	12.9	11.9	-8.0%
Percentage on Sales	1.4	1.5	9.1%
Key Money	0.2	0.2	-2.8%
Advertising	1.9	2.3	19.8%
Straight-lining Revenue	0.5	0.2	-54.9%
Total	16.9	16.1	-4.9%

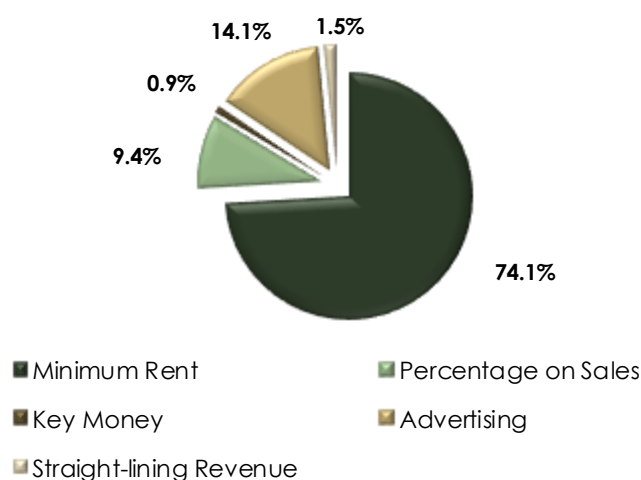
Revenue from minimum rentals in 1Q25 decreased by R\$ 1.0 million, or 8.0% in relation to 1Q24, mainly due to the factors mentioned above.

Rentals as a percentage of sales increased 9.1% year-on-year.

Temporary rentals (Merchandising) in 1Q25 totaled R\$ 2.3 million, an increase of R\$ 0.4 million in relation to 1Q24.

Revenues from minimum rentals represented 74.1% of total rental revenues in 1Q25, while in 1Q24 this item represented 76.5%.

Rental Revenue Breakdown - 1Q25



REVENUE FROM SERVICES

In 1Q25, revenues from services totaled R\$ 33.4 million, corresponding to a year-on-year increase of 10.4% in relation to the same period in 2024.

Services Revenue Breakdown			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Parking	14.9	17.3	16.7%
Energy	6.7	5.7	-15.4%
Water	2.5	3.0	21.4%
Management	6.1	7.4	18.8%
Total	30.2	33.4	10.4%

Parking lot revenue in 1Q25 was R\$ 17.3 million, a growth of R\$ 2.4 million or 16.7% in relation to 1Q24, reflecting the factors already mentioned and readjustments in tariffs.

Revenues from the management of energy supply were R\$ 5.7 million in 1Q25, a decrease of R\$ 1.0 million, or 15.4%. This result stems largely from a variation in purchasing costs (Spot), which impacted our margins, as well as the factors already alluded to above.

Revenues from the management of water supply totaled R\$ 3.0 million in 1Q25, R\$ 0.4 million greater than 1Q24.

DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELATIONS)

Taxes, discounts and cancelations applicable to gross revenue totaled R\$ 4.7 million in 1Q25, corresponding to 9.4% of this account, while in 1Q24 the percentage was 12.0%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) were R\$ 3.9 million in 1Q25, representing a decrease of R\$ 0.5 million in relation to 1Q24.

In the current quarter under review, discounts and cancelations amounted to R\$ 0.8 million, this representing a decrease of R\$ 0.5 million compared with 1Q24.

NET REVENUE FROM RENTALS AND SERVICES

The Company reported Net Revenue totaling R\$ 44.8 million in 1Q25, an increase of 8.0% when compared to the same period in the preceding year.

COST OF RENTALS AND SERVICES

In 1Q25, cost of rentals and services reported a growth of 18.9% and amounting to R\$ 15.0 million.

Rental and Services Costs			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Personnel	1.3	1.2	-8.5%
Depreciation	0.2	0.2	5.0%
Occupancy	7.6	9.3	22.4%
Third parties	3.5	4.3	22.5%
Total	12.6	15.0	18.9%

Personnel Costs

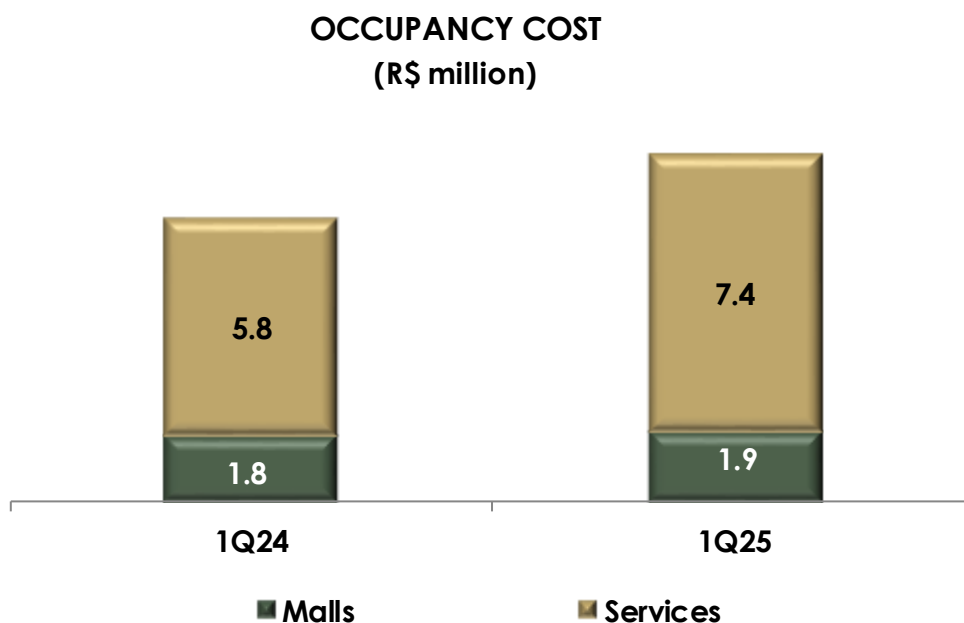
Personnel costs were R\$ 1.2 million in the quarter, R\$ 0.1 million lower than 1Q24.

Depreciation Costs

In 1Q25, depreciation costs were R\$ 0.2 million, the same level as 1Q24.

Occupancy Costs

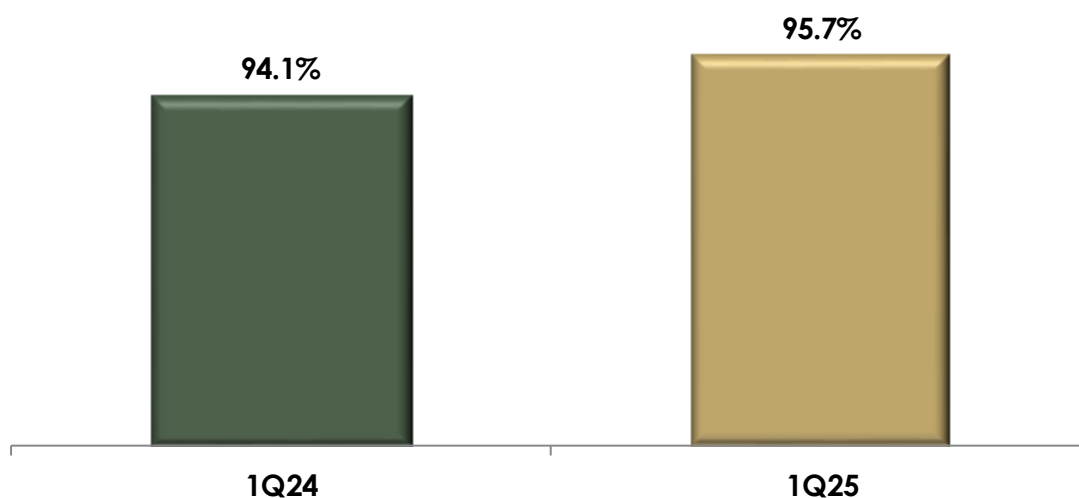
First quarter occupancy costs amounted to R\$ 9.3 million, R\$ 1.7 million higher than 1Q24.



Shopping center occupancy costs were R\$ 1.9 million in 1Q25, R\$ 0.1 million greater than 1Q24.

Services' occupancy costs totaled R\$ 7.4 million in 1Q25, a growth of R\$ 1.6 million compared with 1Q24.

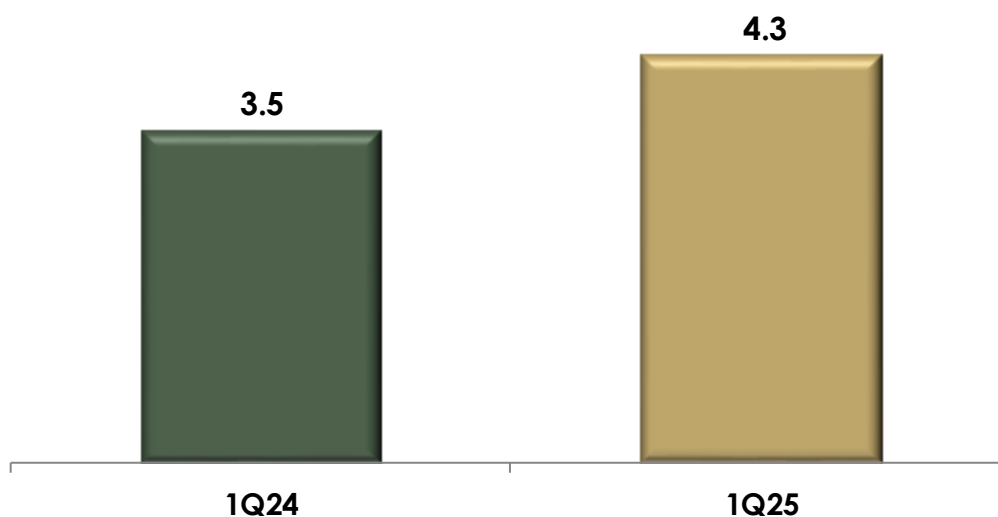
OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Third Party Services Costs

Third party services costs in 1Q25, largely relative to parking lot business, were R\$ 4.3 million, R\$ 0.8 million greater than 1Q24.

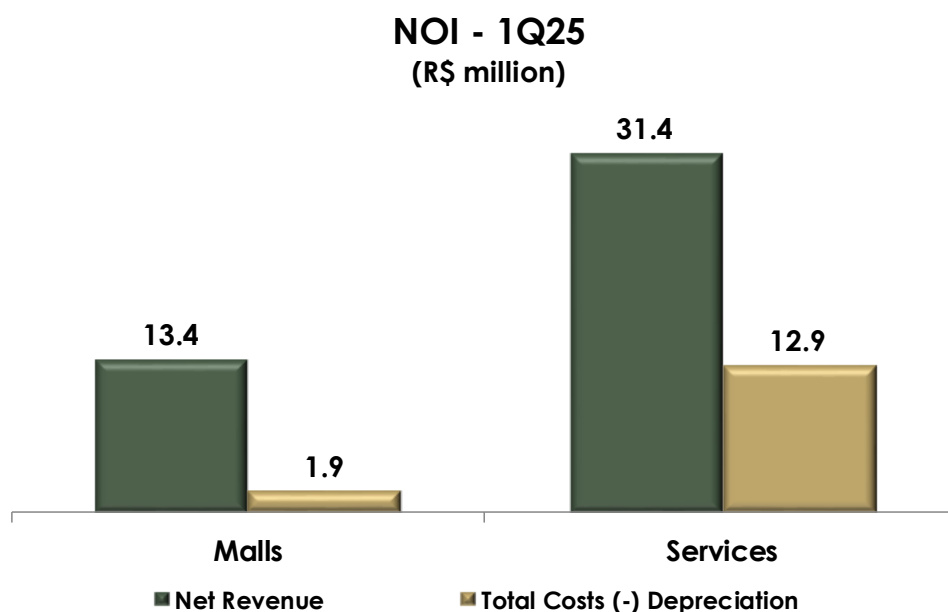
THIRD-PARTIES SERVICES COST (R\$ million)



GROSS PROFIT

Gross profit in 1Q25 totaled R\$ 29.8 million, a 66.5% margin and a growth of 3.2% compared to the R\$ 28.9 million in 1Q24.

In 1Q25, the Company's Consolidated NOI totaled R\$ 30.0 million. NOI from shopping center operations was R\$ 11.5 million and from Services, R\$ 18.5 million.



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 1Q25 totaled R\$ 17.7 million, representing a growth of 6.9%, compared with 1Q24.

General and Administrative Expenses			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Publicity and Advertising	(0.6)	(1.0)	66.2%
Provision for Doubtful Accounts	(0.2)	-	-
Personnel	(4.3)	(3.4)	-20.3%
Third Parties	(3.8)	(4.5)	18.0%
Commercialization Expenses	(0.9)	(1.0)	18.4%
Non-recurring Expenses	(2.0)	(4.4)	120.7%
Other Expenses	(4.7)	(3.4)	-29.2%
Total	(16.5)	(17.7)	6.9%

In the quarter, the Company recorded an increase of R\$ 1.2 million in administrative expenses, explained by the growth in (i) publicity and advertising, (ii) expenses with third party services, (iii) commercialization expenses and (iv) non-recurring expenses, partially offset by a decrease in (v) personnel overheads, (vi) provision for doubtful debts and (vii) other expenses.

OTHER OPERATIONAL REVENUES AND EXPENSES

Other operating revenues and expenses mainly reflect recovery of costs and expenses and expenses paid by the Company for account of condominiums and other recoveries in general. In 1Q25, other operating revenues and expenses were R\$ 0.4 million while in 1Q24, the Company recorded a negative R\$ 11.6 million.

Other Operating Revenues and Expenses			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Expenses Recovery	0.1	0.2	-
Recovery (other)	(11.7)	0.2	-
Total	(11.6)	0.4	-

NET FINANCIAL RESULT

Net financial result in 1Q25 was R\$ 79.1 million and in 1Q24, the result was R\$ 99.9 million, negative. Worthy of note is that there is no cash effect from exchange variation on the principal of our perpetual debt.

Interest charges on greenfield projects are being capitalized while work is in progress and thereafter, amortized once the commercial developments are fully operational.

Net Financial Result			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Revenues	5.6	182.0	-
Interest on financial investments	1.7	2.9	68.3%
Exchange Variation - Asset	-	177.5	-
Derivative Operational Gain	1.2	1.0	-17.9%
Other	2.7	0.6	-78.2%
Expenses	(105.5)	(102.9)	-2.6%
Interest on loans, financing and CCLs	(4.9)	(5.9)	21.0%
Perpetual Bonds Debt	(33.4)	(39.6)	18.7%
Derivative Operational Loss	(0.1)	(3.2)	-
Exchange Variation - Liability	(57.3)	(7.6)	-86.8%
Monetary Variation - Liability	(1.3)	(1.7)	25.2%
Fine on Overdue Taxes	(6.3)	(4.1)	-36.3%
Other	(2.2)	(40.8)	-
Total	(99.9)	79.1	-

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 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 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 March 31, 2025, the Company's hedge position was:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	5.8857
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(302)

Total Hedge Instruments	
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(302)

(*) The price reflects the derivative entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The Company reported the income tax and social contribution take at a R\$ 32.5 million in 1Q25 compared with a negative R\$ 5.1 million in 1Q24.

ADJUSTED NET RESULT

In 1Q25, the Company reported an adjusted net result of R\$ 130.0 million compared with an adjusted net result of R\$ 85.3 million negative in 1Q24.

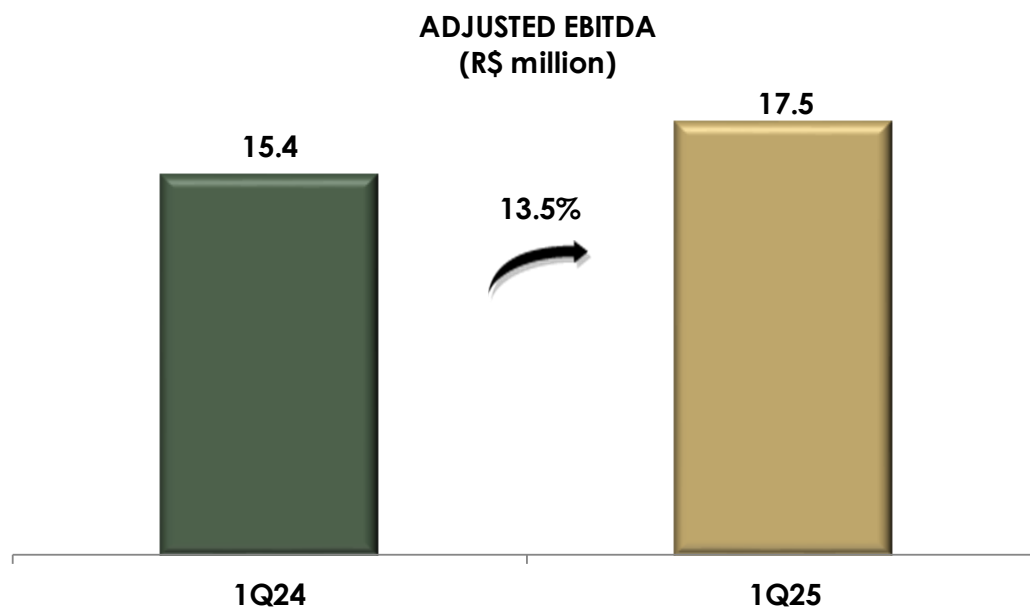
Adjusted Net Result Reconciliation			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Net Result	(104.3)	124.1	-
(+) Non-Recurring	14.2	4.4	-69.1%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	4.8	1.5	13.4%
Adjusted Net Result	(85.3)	130.0	-
Adjusted Net Result Margin	-205.6%	290.2%	-

ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA in 1Q25 was R\$ 17.5 million, a margin of 39.1% and an increase of 13.5% compared with the same period in 2024.

Adjusted EBITDA Reconciliation			
R\$ million	1Q24	1Q25	Chg.
Net Result	(104.3)	124.1	-
(+) Income Tax and Social Contribution	5.1	(32.5)	-
(+) Net Financial Result	99.9	(79.1)	-
(+) Depreciation and Amortization	0.5	0.6	12.6%
EBITDA*	1.2	13.1	-
(+) Non-Recurring	14.2	4.4	-69.1%
Adjusted EBITDA	15.4	17.5	13.4%
Adjusted EBITDA Margin	37.2%	39.1%	1.9 p.p.

* CVM Resolution 156/22

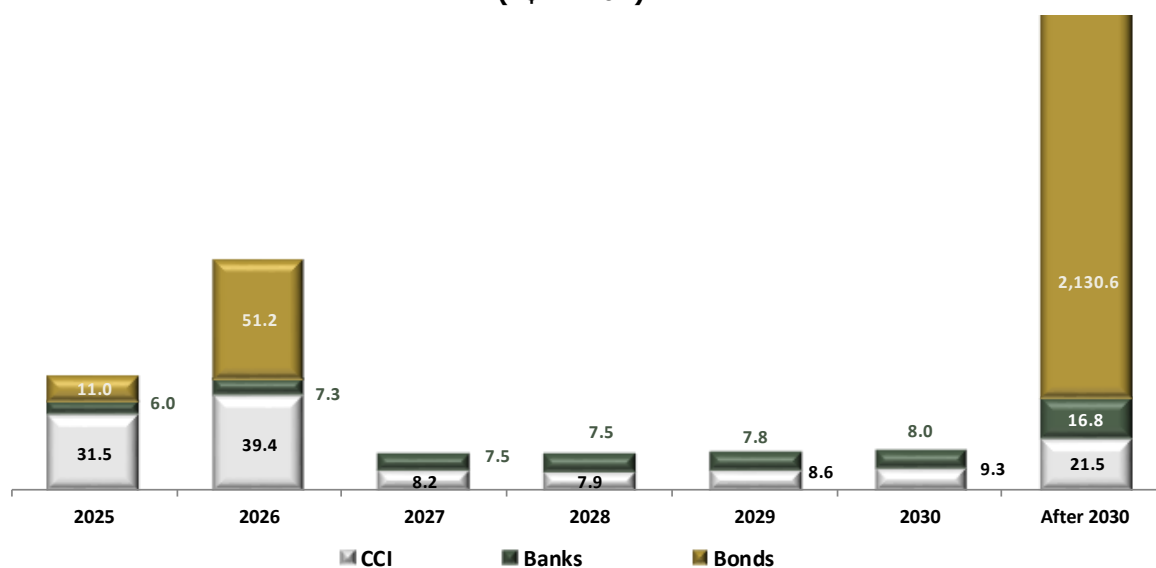


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on March 31, 2025, totaled R\$ 2,380.1 million while as at December 31, 2024, gross debt stood at R\$ 2,537.5 million.

In the light of the cash position (cash and cash equivalents and other financial investments), as of March 31, 2025 of R\$ 116.3 million, total net debt was R\$ 2,263.8 million. In 4Q24, net debt was R\$ 2,392.0 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	03/31/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	After 2030	
BNB	Jun-25	-	3.53%	0.6	0.6	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	21.2	8.2	11.9	1.1	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	39.2	18.4	20.8	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	28.3	2.1	2.9	3.0	3.4	3.7	4.0	9.2	
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	37.7	2.8	3.8	4.1	4.5	4.9	5.3	12.3	
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	60.3	5.4	7.3	7.5	7.5	7.8	8.0	16.8	
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	51.9	0.7	51.2	-	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	570.6	10.3	-	-	-	-	-	560.3	
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,570.3	-	-	-	-	-	-	1,570.3	
Total Debt				2,380.1	48.5	97.9	15.7	15.4	16.4	17.3	2,168.9	

* 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 Capital.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	1Q24	1Q25	Chg.
Gross Operating Revenue	47,134	49,461	4.9%
Revenue from Rents	16,894	16,065	-4.9%
Revenue from Services	30,240	33,396	10.4%
Revenue Deductions	(5,642)	(4,665)	-17.3%
Pis / Cofins	(3,145)	(2,529)	-19.6%
ISS	(1,202)	(1,338)	11.3%
Discounts	(1,295)	(798)	-38.4%
Net Operating Revenue	41,492	44,796	8.0%
Rents and Services Costs	(12,624)	(15,008)	18.9%
Personnel	(1,343)	(1,229)	-8.5%
Depreciation	(180)	(189)	5.0%
Occupancy	(7,600)	(9,300)	22.4%
Third Parties	(3,501)	(4,290)	22.5%
Gross Profit	28,868	29,788	3.2%
Operating Expenses	(28,148)	(17,258)	-38.7%
General and Administrative	(16,521)	(17,656)	6.9%
Other Operating Revenues and Expenses	(11,627)	398	-
Income Before Financial Result	720	12,530	-
Financial Results	(99,935)	79,108	-
Result Before Income Tax and Social Contribution	(99,215)	91,638	-
Income Tax and Social Contribution	(5,076)	32,508	-
Net Result in the period	(104,291)	124,146	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	03/31/2025	12/31/2024
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	115,708	144,988
Accounts Receivable	26,670	32,695
Recoverable Taxes	12,701	12,739
Other Receivables	31,304	28,106
Total Current Assets	186,383	218,528
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	544	529
Accounts Receivable	44	0
Third parties loans receivable	5,119	5,215
Related Parties	16,782	15,828
Deposits and Guarantees	10,153	10,070
Other Accounts Receivable	15,416	17,301
Investment Property	892,019	891,579
Property, Plant and Equipment	28,335	28,411
Intangible	33,830	32,296
Total Non-Current Assets	1,002,242	1,001,229
Total Assets	1,188,625	1,219,757

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	9,696	12,337
Loans and Financing	18,795	21,505
Payroll and Related Charges	3,085	2,907
Taxes and Contributions	92,832	88,681
Taxes to be paid in Installments	27,933	19,053
Real Estate Credit Notes - CCI	42,789	40,938
Related Parties	0	327
Cession revenues to be recognized	2,848	3,439
Other Accounts Payables	4,594	4,355
TOTAL CURRENT LIABILITIES	202,572	193,542
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	2,234,965	2,381,814
Cession revenues to be recognized	1,493	1,858
Taxes to be paid in Installments	49,089	56,510
Deferred Taxes and Social Contribution	20,377	20,377
Provision for Labor and Civil Risks	5,071	5,063
Real Estate Credit Notes - CCI	83,564	93,246
Accounts Payable - land purchase	557	557
Other Payables	707	706
Total Non-Current Liabilities	2,395,823	2,560,131
Shareholders Equity	-1,409,770	-1,533,916
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,188,625	1,219,757

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	03/31/2025	03/31/2024
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	124,146	-104,291
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	606	538
Provision for doubtful accounts	-219	248
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	8	282
Income taxes and Social Contribution	3,744	5,639
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	45,927	40,097
Financial charges on taxes paid in installments	3,855	4,249
Exchange Variation	-170,188	56,011
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	6,200	5,151
Recoverable Taxes	38	-793
Other Accounts Receivable	-1,313	-61,067
Deposits and Guarantees	-83	-116
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	-2,641	-1,328
Taxes, Charges and Contributions	407	4,430
Salaries and Social Charges	178	999
Cession Revenue to be recognized	-956	-831
Other Accounts Payables	239	-1,936
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	9,948	-52,718
Payment of Interest	-21,332	-20,270
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	-11,384	-72,988
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	7	1
Asset write off from investment properties destined to sale	-440	132,194
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	-15	-13
Related Parties	-858	-2,483
Acquisition of fixed and intangible assets	-2,071	-31,367
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	-3,377	98,332
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Amortization of principal of loans, financing and CCI	-12,946	-11,803
New taxes installments	3,896	0
Payment of principal on installment of taxes	-6,055	-6,493
Related Parties	-327	1,485
Raising costs amortization	913	911
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	-14,519	-15,900
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	-29,280	9,444
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	144,988	92,525
Closing period	115,708	101,969

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 48	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.