



São Paulo, 14 de agosto 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 2T25. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no segundo trimestre de 2025 - 2T25 - atingiu R\$ 51,5 milhões, com acréscimo de 6,1% em comparação à receita de R\$ 48,5 milhões no segundo trimestre de 2024 - 2T24. No 1S25, a Receita Bruta aumentou 5,5% em relação ao 1S24, alcançando R\$ 100,9 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T25 registrou R\$ 30,6 milhões, com margem de 69,3% e acréscimo de 8,1% em relação aos R\$ 28,3 milhões alcançados no 2T24. No 1S25 o NOI Consolidado foi de R\$ 60,6 milhões, com margem de 68,1% e acréscimo de 5,6% em comparação com o 1S24.
- O Lucro Bruto no 2T25 foi de R\$ 30,4 milhões, com margem de 68,8% e acréscimo de 8,1% em comparação aos R\$ 28,1 milhões no 2T24. No 1S25, o Lucro Bruto totalizou R\$ 60,2 milhões, com margem de 67,7% e acréscimo de 5,6% em relação ao 1S24.
- O EBITDA Ajustado no 2T25 atingiu R\$ 18,6 milhões, com margem de 42,1% e acréscimo de 14,9% em relação aos R\$ 16,2 milhões no 2T24. No 1S25, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 36,1 milhões, margem de 40,6% e acréscimo de 14,2% em comparação com o 1S24.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Receita Bruta Total	48.525	51.489	6,1%	95.659	100.950	5,5%
Aluguel (Shoppings)	16.644	17.170	3,2%	33.538	33.235	-0,9%
Serviços	31.881	34.319	7,6%	62.121	67.715	9,0%
NOI Consolidado	28.322	30.604	8,1%	57.370	60.581	5,6%
EBITDA Ajustado	16.197	18.608	14,9%	31.632	36.120	14,2%
Resultado Líquido Ajustado	(239.351)	75.358	-	(324.645)	205.366	-
FFO Ajustado	(238.798)	75.957	-	(323.554)	206.571	-
Margem NOI	67,3%	69,3%	2,0 p.p.	68,6%	68,1%	-0,5 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,1%	3,6 p.p.	37,8%	40,6%	2,8 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-568,5%	170,6%	-	-388,4%	230,8%	-
Margem FFO Ajustado	-567,2%	172,0%	-	-387,1%	232,2%	-
Receita Bruta por m ²	569,59	625,79	9,9%	1.135,84	1.226,94	8,0%
NOI por m ²	332,45	371,96	11,9%	681,20	736,30	8,1%
EBITDA Ajustado por m ²	190,12	226,16	19,0%	375,59	439,00	16,9%
Resultado Líquido ajustado m ²	(2.809,51)	915,89	-	(3.854,77)	2.496,00	-
FFO ajustado por m ²	(2.803,02)	923,18	-	(3.841,82)	2.510,65	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	85.193	82.278	-3,4%	84.219	82.278	-2,3%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	86.276	82.278	-4,6%	86.276	82.278	-4,6%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

diri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o segundo trimestre de 2025 (2T25), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 2T25 em comparação ao 2T24, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes.

A Receita Bruta no 2T25 apresentou um acréscimo de 6,1% alcançando R\$ 51,5 milhões, ponderada pelo aumento nas Receitas de Aluguel em 3,2% e no aumento das Receitas de Serviços em 7,6% quando comparadas ao 2T24. No primeiro semestre de 2025, a Receita Bruta atingiu R\$ 100,9 milhões, um acréscimo de 5,5% quando comparada ao mesmo período de 2024.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 1,7% no 2T25 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,8% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 95,0% no 2T25 contra 94,1% quando comparada com o 2T24.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços no 2T25, estes apresentaram uma redução de 1,4% em relação ao 2T24, atingindo R\$ 13,8 milhões, impactado pela redução dos custos de pessoal e de serviços de terceiros. No primeiro semestre de 2025, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2024, alcançando R\$ 28,8 milhões, o que representou um aumento de 8,2% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 30,6 milhões no 2T25, acréscimo de 8,1% em relação ao 2T24, com margem de 69,3%. No primeiro semestre de 2025, o NOI alcançou R\$ 60,6 milhões, um aumento de 5,6% em relação ao 1S24 com margem NOI de 68,1%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 14,3% no 2T25, comparando com o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pelas despesas de publicidade e propaganda e pelas despesas não recorrentes. No primeiro semestre de 2025, ocorreu um incremento de 10,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado no primeiro semestre de 2025 atingiu R\$ 36,1 milhões, aumento de 14,2% em relação ao primeiro semestre de 2024, com margem EBITDA ajustado de 40,6%. No 2T25, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 18,6

milhões, um incremento de 14,9% em relação ao 2T24, com margem EBITDA ajustado de 42,1%.

No 2T25, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 255,7 milhões no 2T24 para positivos R\$ 60,5 milhões no 2T25.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

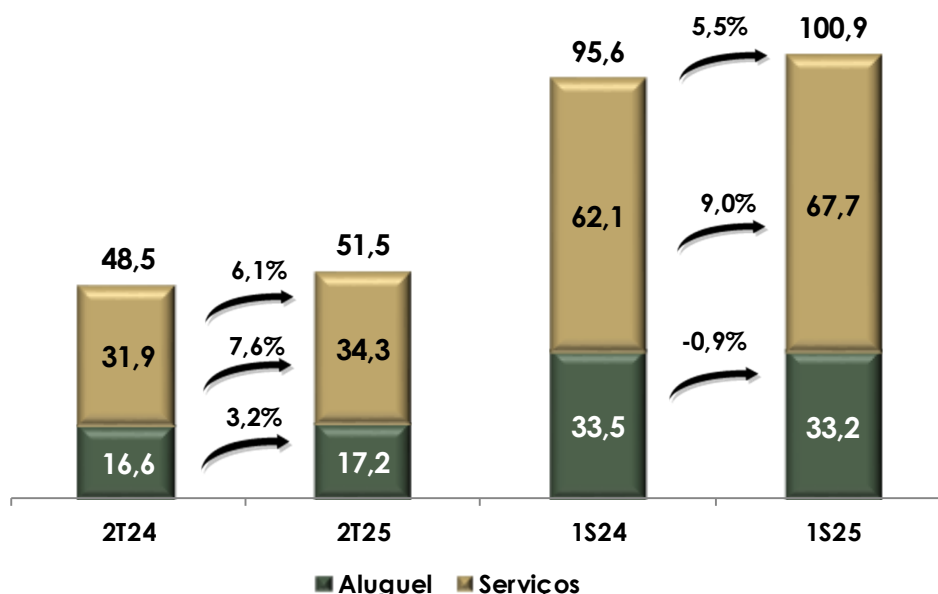
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 51,5 milhões, representando um acréscimo de 6,1% em relação ao 2T24. No 1S25, esta receita atingiu R\$ 100,9 milhões, acréscimo de 5,5% em comparação com o 1S24.

A receita bruta de aluguéis no 2T25 totalizou R\$ 17,2 milhões, representando 33,3% da receita bruta total e um acréscimo de 3,2% em relação ao 2T24. No 1S25 esta receita foi de R\$ 33,2 milhões, decréscimo de 0,9% em comparação com o 1S24, principalmente em função da alienação de participação do Parque Shopping Barueri, parcialmente compensado pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes e reajustes dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 2T25 totalizou R\$ 34,3 milhões, representando um acréscimo de 7,6% em relação ao 2T24, e R\$ 67,7 milhões no 1S25, 9,0% de acréscimo em comparação com o 1S24. O principal fator para esse crescimento foi o aumento no 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\$ 17,2 milhões no 2T25, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Aluguel Mínimo	12,3	12,1	-1,3%	25,3	24,0	-4,9%
Aluguel Percentual de Vendas	2,7	2,3	-19,0%	4,1	3,8	-9,7%
Luvas	0,2	0,1	-16,8%	0,3	0,3	-10,3%
Merchandising	1,9	2,3	21,0%	3,8	4,5	20,4%
Linearização da Receita	(0,5)	0,4	-174,6%	-	0,6	-
Total	16,6	17,2	3,2%	33,5	33,2	-0,9%

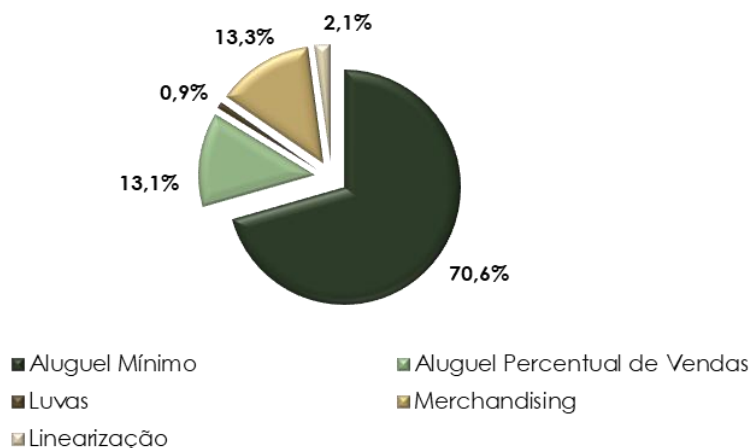
As receitas de aluguel mínimo no 2T25 atingiram R\$ 12,1 milhões, diminuíram em R\$ 0,2 milhão, ou 1,3% em relação ao 2T24. Comparando 1S25 com o 1S24, observamos decréscimo de R\$ 1,3 milhão, ou 4,9%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,4 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 1S25 em relação ao 1S24, o decréscimo foi de 9,7%.

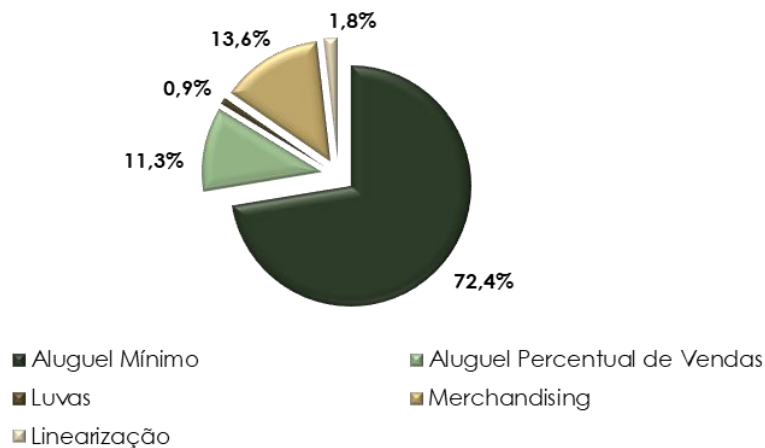
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T25 totalizaram R\$ 2,3 milhões, acréscimo de 21,0% em comparação com o 2T24, e R\$ 4,5 milhões no 1S25, acréscimo de 20,4% em comparação com o 1S24.

As receitas de aluguel mínimo representaram 70,6% da receita total de aluguéis no 2T25, enquanto no 2T24 representavam 73,8%. No 1S25 corresponderam a 74,2%, comparado com 75,5% no 1S24.

Receita de Aluguéis - 2T25



Receita de Aluguéis - 1S25



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T25 as receitas de serviços totalizaram R\$ 34,3 milhões, representando um acréscimo de 7,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S25 estas receitas foram de R\$ 67,7 milhões, acréscimo de 9,0% em comparação com o 1S24.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Estacionamento	17,7	19,5	10,2%	32,6	36,9	13,2%
Energia	6,3	5,6	-11,6%	13,0	11,2	-13,5%
Água	2,5	3,3	33,1%	5,0	6,3	27,2%
Administração	5,4	5,9	9,9%	11,5	13,3	14,6%
Total	31,9	34,3	7,6%	62,1	67,7	9,0%

As receitas de estacionamento no 2T25 foram de R\$ 19,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão em relação ao 2T24. No 1S25, a receita foi R\$ 36,9 milhões, acréscimo de 13,2% comparado com o 1S24. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,6 milhões no 2T25, decréscimo de R\$ 0,7 milhão. No 1S25 tivemos R\$ 11,2 milhões, decréscimo de 13,5% em comparação com o 1S24. 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\$ 3,3 milhões no 2T25, R\$ 0,8 milhão maior que no 2T24. No 1S25 esta receita foi de R\$ 6,3 milhões, acréscimo de 27,2% em comparação com o 1S24.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,3 milhões no 2T25, correspondendo a 14,2% da mesma, enquanto que no 2T24 representaram 13,2%. No 1S25, tivemos R\$ 12,0 milhões, 11,9% da receita bruta, enquanto que no 1S24 o percentual foi de 12,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,8 milhões no 2T25, representando um acréscimo de R\$ 1,2 milhão em relação ao 2T24. No 1S25 o montante foi de R\$ 9,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,6 milhão comparado com o 1S24.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,6 milhão, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 2T24. No 1S25 registramos R\$ 2,3 milhões, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 1S24.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 44,2 milhões no 2T25, um acréscimo de 4,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S25, tivemos R\$ 89,0 milhões, 6,4% maior que no 1S25.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T25 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 1,4%, ficando em R\$ 13,8 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 28,8 milhões, 8,2% de acréscimo na comparação do 1S25 com o 1S24.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Pessoal	1,4	1,1	-17,4%	2,7	2,4	-13,0%
Depreciação	0,2	0,2	4,8%	0,4	0,4	4,9%
Ocupação	8,1	8,3	1,8%	15,7	17,5	11,8%
Serviços de Terceiros	4,3	4,2	-2,6%	7,8	8,5	8,6%
Total	14,0	13,8	-1,4%	26,6	28,8	8,2%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,1 milhão neste trimestre, R\$ 0,3 milhão menor que no 2T24. No 1S25 o custo de pessoal foi de R\$ 2,4 milhões, decréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 1S24.

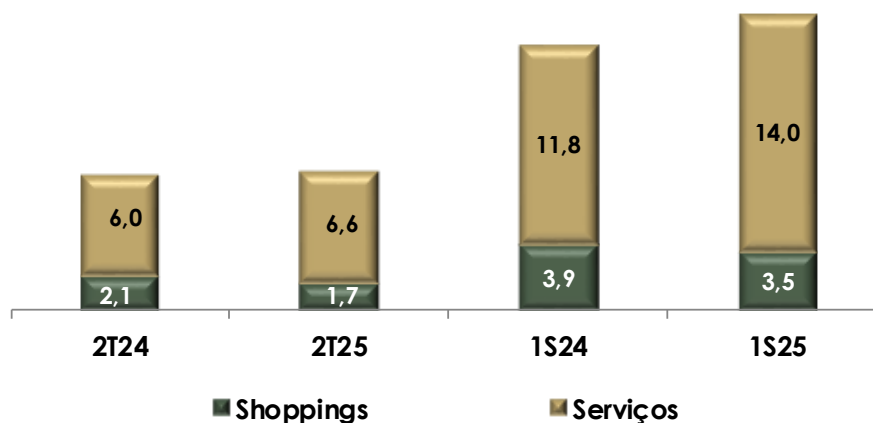
Custo de Depreciação

No 2T25, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão e no 1S25 tivemos R\$ 0,4 milhão, ambos no mesmo patamar, comparando o 2T24 e o 1S24.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 8,3 milhões, acréscimo de 1,8% em comparação com o 2T24. No 1S25 este montante foi de R\$ 17,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão ou 11,8%, comparado com o 1S24.

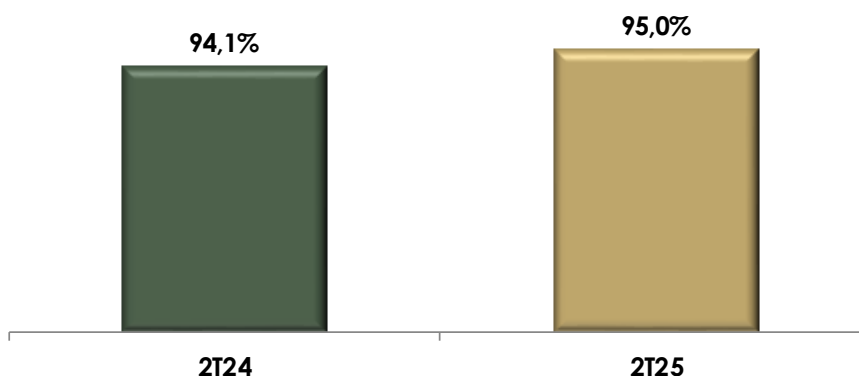
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,7 milhão no 2T25, R\$ 0,4 milhão menor que no 2T24. No 1S25, esse custo de ocupação foi de R\$ 3,5 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 1S24.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 6,6 milhões no 2T25, um acréscimo de R\$ 0,6 milhão comparado com o 2T24. No 1S25, tivemos R\$ 14,0 milhões, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões em relação ao 1S24.

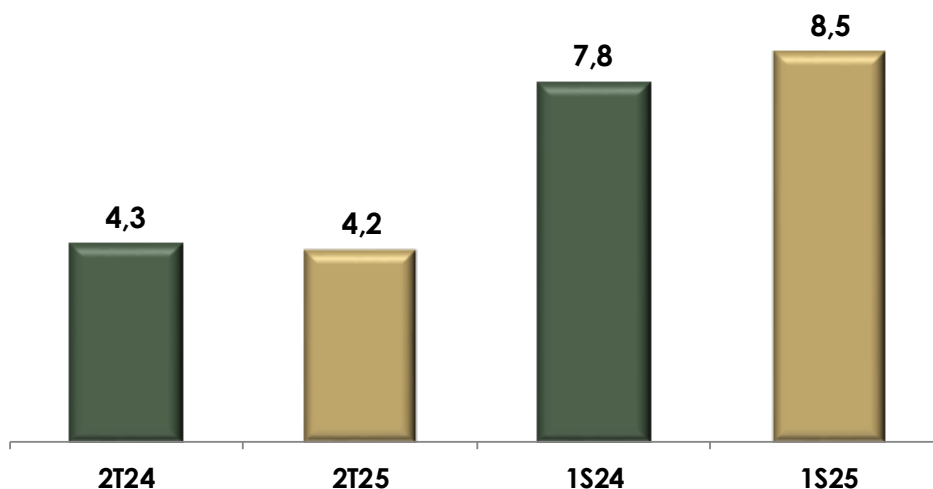
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T25, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,2 milhões, R\$ 0,1 milhão menor que no 2T24. No 1S25 tivemos R\$ 8,5 milhões, um acréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao 1S24.

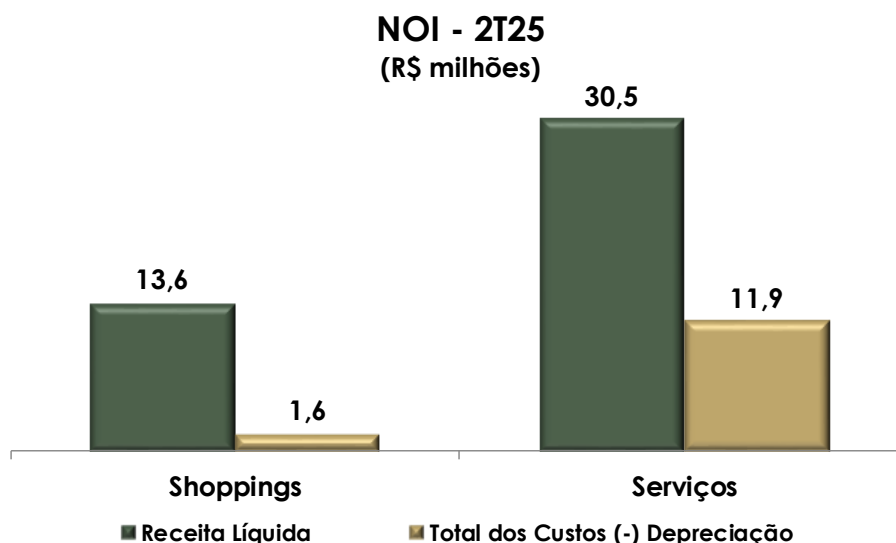
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



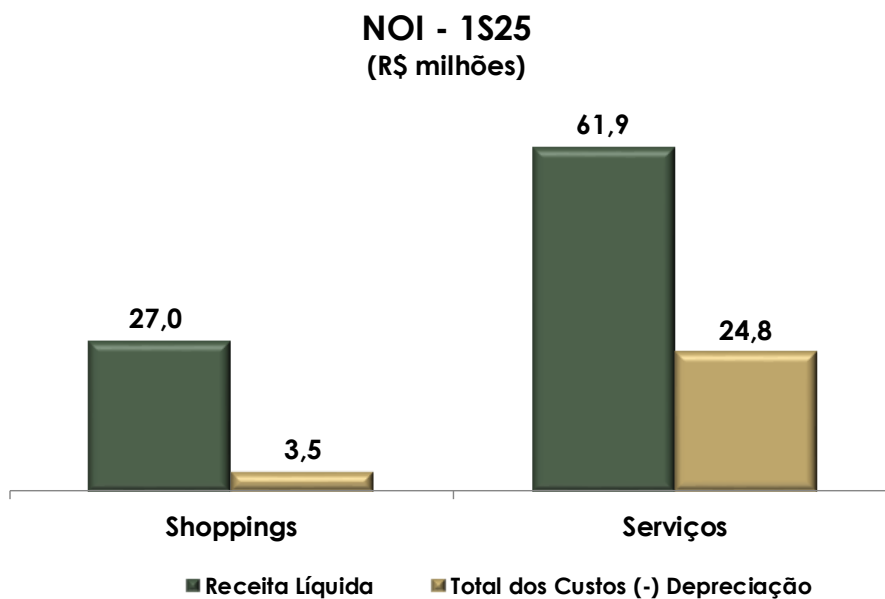
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T25 foi de R\$ 30,4 milhões, margem de 68,8% e acréscimo de 8,1%, comparado aos R\$ 28,1 milhões no 2T24. No 1S25 tivemos R\$ 60,2 milhões, com margem de 67,7% e acréscimo de 5,6% em comparação com o 1S24.

No 2T25 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 30,6 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 12,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 18,6 milhões.



Já no 1S25 tivemos R\$ 60,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 23,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 37,1 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T25 totalizaram R\$ 15,7 milhões, representando um acréscimo de 14,3%, comparado com 2T24. No 1S25 este valor foi de R\$ 33,3 milhões, 10,3% maior que no 1S24.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(1,2)	223,1%	(1,0)	(2,1)	125,9%
PCLD	-	-	-	(0,2)	-	-
Despesas com Pessoal	(4,2)	(3,5)	-18,0%	(8,5)	(6,9)	-19,2%
Serviços de Terceiros	(3,3)	(3,4)	3,4%	(7,1)	(7,9)	11,2%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(1,1)	8,7%	(1,9)	(2,2)	13,2%
Não Recorrentes	(1,1)	(3,2)	189,7%	(3,1)	(7,6)	145,6%
Outras Despesas	(3,7)	(3,3)	-11,3%	(8,4)	(6,6)	-21,3%
Total	(13,7)	(15,7)	14,3%	(30,2)	(33,3)	10,3%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 2,0 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da publicidade e propaganda, (ii) das despesas com serviços de terceiros, (iii) da comercialização e (iv) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) das despesas com pessoal e (vi) 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 2T25 as outras receitas e despesas operacionais ficaram zeradas, enquanto no 2T24 tivemos R\$ 0,1 milhão. No 1S25 este valor foi de R\$ 0,4 milhão e no 1S24 tivemos R\$ 11,5 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	-	0,2	-
Outras Recuperações	0,1	-	-	(11,5)	0,2	-101,8%
Total	0,1	-	-	(11,5)	0,4	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T25 foi de R\$ 60,5 milhões, e no 2T24 o resultado ficou R\$ 255,7 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S25 registramos R\$ 139,6 milhões, comparado com R\$ 355,6 milhões negativo no 1S24.

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	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Receitas	12,4	133,9	-	18,1	315,9	-
Juros de aplicações financeiras	2,0	4,5	123,0%	3,7	7,3	97,8%
Variação cambial ativa	0,3	126,0	-	0,3	303,4	-
Ganho na operação com derivativos	7,6	-	-99,5%	8,9	1,1	-88,0%
Outros	2,5	3,4	39,3%	5,2	4,1	-22,2%
Despesas	(268,1)	(73,4)	-72,6%	(373,7)	(176,3)	-52,8%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(7,4)	(5,9)	-21,3%	(12,3)	(11,8)	-4,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(37,6)	(38,4)	2,1%	(71,0)	(78,0)	9,9%
Perda em operação com derivativos	(0,1)	(2,8)	-	(0,2)	(6,0)	-
Variação cambial passiva	(210,7)	(18,9)	-91,0%	(268,0)	(26,5)	-90,1%
Variação monetária passiva	(0,6)	(0,5)	-18,4%	(1,9)	(2,2)	11,3%
Multa sobre impostos em atraso	(8,9)	(2,8)	-68,2%	(15,3)	(6,9)	-54,9%
Outros	(2,8)	(4,1)	48,2%	(5,0)	(44,9)	-
Total	(255,7)	60,5	-	(355,6)	139,6	-

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 30 de junho de 2025, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,6136
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(298)

Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(298)

(*) 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 2T25 foi de R\$ 4,3 milhões negativo e no 2T24 foi de R\$ 0,3 milhão. No 1S25 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 28,2 milhões, um acréscimo de R\$ 33,0 milhões em comparação com o 1S24.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T25 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 75,4 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 239,4 milhões negativo no 2T24. No 1S25 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 205,4 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 324,6 milhões negativo no 1S24.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Resultado Líquido	(240,8)	71,0	-	(345,1)	195,2	-
(+) Não recorrentes	1,1	3,2	189,8%	15,3	7,6	-50,2%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,3	1,2	14,9%	5,2	2,6	14,2%
Resultado Líquido Ajustado	(239,4)	75,4	-	(324,6)	205,4	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-568,5%	170,6%	-	-388,4%	230,8%	-

EBITDA AJUSTADO

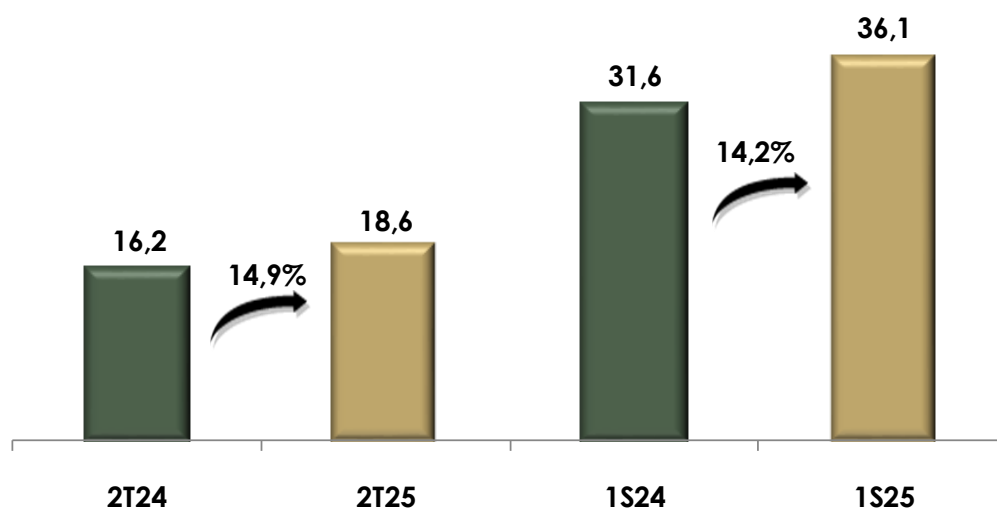
O EBITDA Ajustado no 2T25 foi de R\$ 18,6 milhões, margem de 42,1% e acréscimo de 14,9% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S25 este valor foi de R\$ 36,1 milhões, margem de 40,6% e acréscimo de 14,2% em comparação com o 1S24.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Resultado líquido	(240,8)	71,0	-	(345,1)	195,2	-
(+) IRPJ / CSLL	(0,3)	4,3	-	4,7	(28,2)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	255,7	(60,5)	-	355,6	(139,6)	-
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,6	8,3%	1,1	1,1	10,4%
EBITDA*	15,1	15,4	-	16,3	28,5	-
(+) Não Recorrentes	1,1	3,2	189,8%	15,3	7,6	-50,2%
EBITDA Ajustado	16,2	18,6	14,9%	31,6	36,1	14,2%
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,1%	3,6 p.p.	37,8%	40,6%	2,8 p.p.

* Resolução CVM 156/22

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

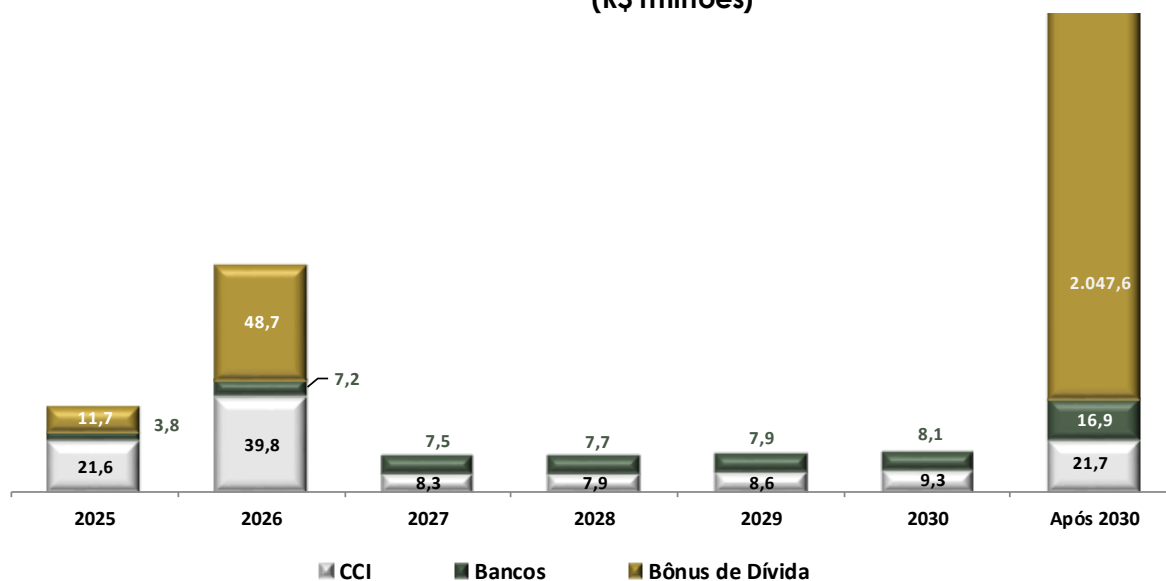


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2025 totalizou R\$ 2.284,3 milhões. Em 31 de março de 2025 este endividamento era de R\$ 2.380,1 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2025 de R\$ 86,7 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.197,6 milhões. No 1T25 o endividamento líquido foi de R\$ 2.263,8 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Após 2030	
BNB	jun-25	-	3,53%	0,2	0,2	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	18,6	5,6	12,0	1,0	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	33,7	12,7	21,0	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	27,8	1,4	2,9	3,1	3,4	3,7	4,0	9,3	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	37,1	1,9	3,9	4,2	4,5	4,9	5,3	12,4	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	58,9	3,6	7,2	7,5	7,7	7,9	8,1	16,9	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	50,6	1,9	48,7	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	542,3	9,8	-	-	-	-	-	-	532,5
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.515,1	-	-	-	-	-	-	-	1.515,1
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.284,3	37,1	95,7	15,8	15,6	16,5	17,4	2.086,2	

*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	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Receita Bruta	48.525	51.489	6,1%	95.659	100.950	5,5%
De Aluguéis	16.644	17.170	3,2%	33.538	33.235	-0,9%
De Serviços	31.881	34.319	7,6%	62.121	67.715	9,0%
Deduções da Receita	(6.426)	(7.316)	13,8%	(12.068)	(11.981)	-0,7%
Pis / Cofins	(3.329)	(4.363)	31,1%	(6.473)	(6.892)	6,5%
ISS	(1.276)	(1.403)	10,0%	(2.479)	(2.741)	10,6%
Descontos	(1.821)	(1.550)	-14,9%	(3.116)	(2.348)	-24,6%
Receita Líquida	42.099	44.173	4,9%	83.591	88.969	6,4%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(13.964)	(13.765)	-1,4%	(26.588)	(28.773)	8,2%
Pessoal	(1.387)	(1.146)	-17,4%	(2.730)	(2.375)	-13,0%
Depreciação	(187)	(196)	4,8%	(367)	(385)	4,9%
Ocupação	(8.086)	(8.233)	1,8%	(15.686)	(17.533)	11,8%
Serviços de Terceiros	(4.304)	(4.190)	-2,6%	(7.805)	(8.480)	8,6%
Resultado Bruto	28.135	30.408	8,1%	57.003	60.196	5,6%
Despesas Operacionais	(13.608)	(15.636)	14,9%	(41.756)	(32.894)	-21,2%
Gerais e Administrativas	(13.698)	(15.661)	14,3%	(30.219)	(33.317)	10,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	90	25	-	(11.537)	423	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	14.527	14.772	-	15.247	27.302	79,1%
Resultado Financeiro	(255.713)	60.512	-	(355.648)	139.619	-
Resultado Antes do IR e da CS	(241.186)	75.284	-	(340.401)	166.921	-
IR/CS	338	(4.264)	-	(4.738)	28.244	-
Resultado Líquido	(240.848)	71.020	-	(345.139)	195.165	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/06/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	86.125	144.988
Contas a receber	27.838	32.695
Tributos a recuperar	12.816	12.739
Outras contas a receber	32.915	28.106
Total do ativo circulante	159.694	218.528
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	557	529
Contas a receber	4	0
Empréstimos a receber com terceiros	5.070	5.215
Partes relacionadas	17.386	15.828
Depósitos e cauções	10.195	10.070
Outras contas a receber	13.939	17.301
Propriedades para investimento	893.520	891.579
Imobilizado	28.949	28.411
Intangível	34.619	32.296
Total do ativo não circulante	1.004.239	1.001.229
TOTAL DO ATIVO	1.163.933	1.219.757

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	9.824	12.337
Empréstimos e financiamentos	19.151	21.505
Salários e encargos sociais	3.225	2.907
Impostos, taxas e contribuições	99.075	88.681
Impostos parcelados	28.599	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	44.611	40.938
Partes relacionadas	0	327
Receitas de cessões a apropriar	2.008	3.439
Outras contas a pagar	4.563	4.355
Total do circulante	211.056	193.542
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.147.977	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	1.501	1.858
Impostos parcelados	43.195	56.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.377	20.377
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.121	5.063
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	72.515	93.246
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	384	706
Total do não circulante	2.291.627	2.560.131
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.338.750	-1.533.916
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.163.933	1.219.757

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2025	30/06/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	195.166	-345.139
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	784	1.091
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-398	-82
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	58	308
Imposto de renda e contribuição social	8.008	4.738
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	89.306	83.965
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	5.713	6.267
Variação cambial	-279.029	261.857
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.251	4.015
Tributos a recuperar	-77	-1.355
Outras contas a receber	-6.517	-18.864
Depósitos e cauções	-125	-4
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-2.513	-7.412
Impostos, taxas e contribuições	2.386	15.095
Salários e encargos sociais	318	1.063
Receitas de cessões a apropriar	-1.788	-1.944
Outras contas a pagar	-114	-832
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	16.429	2.767
Pagamento de juros	-39.979	-38.559
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-23.550	-35.792
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	-1.941	91.079
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	-28	-22
Partes Relacionadas	3.657	-6.479
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-3.652	-5.045
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	-1.957	79.534
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-25.961	-23.789
Novos parcelamentos de tributos	3.989	60
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-12.881	-12.973
Partes relacionadas	-327	6.766
Amortização de custo de captação	1.824	1.823
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-33.356	-28.113
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-58.863	15.629
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	144.988	92.525
No final do exercício	86.125	108.154

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, August 14, 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 2Q25. Except where otherwise stated, the following financial and operational information is presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.

- General Shopping e Outlets do Brasil S/A posted second quarter 2025 - 2Q25 – gross revenue of R\$ 51.5 million, a growth of 6.1% compared to gross revenue of R\$ 48.5 million in the second quarter of 2024 - 2Q24. In 1H25, Gross Revenue reported an increase of 5.5% in relation to 1H24, reaching a total of R\$ 100.9 million.
- Consolidated Net Operating Revenue (NOI) in 2Q25 was R\$ 30.6 million, equivalent to a margin of 69.3% and an improvement of 8.1% compared to the R\$ 28.3 million recorded for 2Q24. In 1H25, Consolidated NOI was R\$ 60.6 million, corresponding to a margin of 68.1%, an increase of 5.6% over 1H24.
- The Company reported a Gross Profit in 2Q25 of R\$ 30.4 million, equivalent to a margin of 68.8% and growth of 8.1% compared to R\$ 28.1 million in 2Q24. In 1H25, Gross Profit amounted to R\$ 60.2 million, representing a margin of 67.7% and an increase of 5.6% relative to 1H24.
- Adjusted EBITDA in 2Q25 reached R\$ 18.6 million, corresponding to a margin of 42.1% and growth of 14.9% in relation to the R\$ 16.2 million reported in 2Q24. In 1H25, Adjusted EBITDA was R\$ 36.1 million, equivalent to a margin of 40.6% and reflecting growth of 14.2% compared to 1H24.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Gross Revenue	48,525	51,489	6.1%	95,659	100,950	5.5%
Rent (Shopping Malls)	16,644	17,170	3.2%	33,538	33,235	-0.9%
Services	31,881	34,319	7.6%	62,121	67,715	9.0%
NOI - Consolidated	28,322	30,604	8.1%	57,370	60,581	5.6%
Adjusted EBITDA	16,197	18,608	14.9%	31,632	36,120	14.2%
Adjusted Net Result	(239,351)	75,358	-	(324,645)	205,366	-
Adjusted FFO	(238,798)	75,957	-	(323,554)	206,571	-
NOI Margin	67.3%	69.3%	2.0 p.p.	68.6%	68.1%	-0.5 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	38.5%	42.1%	3.6 p.p.	37.8%	40.6%	2.8 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-568.5%	170.6%	-	-388.4%	230.8%	-
Adjusted FFO Margin	-567.2%	172.0%	-	-387.1%	232.2%	-
Gross Revenue per m ²	569.59	625.79	9.9%	1,135.84	1,226.94	8.0%
NOI per m ²	332.45	371.96	11.9%	681.20	736.30	8.1%
Adjusted EBITDA per m ²	190.12	226.16	19.0%	375.59	439.00	16.9%
Adjusted Net Result per m ²	(2,809.51)	915.89	-	(3,854.77)	2,496.00	-
Adjusted FFO per m ²	(2,803.02)	923.18	-	(3,841.82)	2,510.65	-
Own GLA - Average in the Period (m ²)	85,193	82,278	-3.4%	84,219	82,278	-2.3%
Own GLA - End of the Period (m ²)	86,276	82,278	-4.6%	86,276	82,278	-4.6%

INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka
IR Officer

www.generalshopping.com.br

diri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

MANAGEMENT COMMENTS

The Company's management is pleased to present the operating and financial performance for the second quarter 2025 (2Q25), detailed in the respective reports and statements.

We would highlight initially the reduction in Own Gross Leasable Area in 2Q25 compared to 2Q24 due to the divestment of a stake in Parque Shopping Barueri, although partially offset by the unveiling of Outlet Premium Imigrantes.

Gross Revenue in 2Q25 recorded growth of 6.1% to reach R\$ 51.5 million, weighted by increases in Rental Revenues of 3.2% and Services Revenues of 7.6% when compared to 2Q24. In the first half of the year, Gross Revenue posted R\$ 100.9 million, a growth of 5.5% when compared to the same period in 2024.

Considering performance using the Same Areas criterion, Same Area Rentals reported an increase of 1.7% in 2Q25 when compared to the same quarter in 2024 while year-over-year growth of Same Area Sales was 8.8% in relation to 2Q24.

The occupancy rate registered an increase in the quarter, reaching 95.0% in 2Q25 against 94.1% when compared to 2Q24.

Rentals and Services Costs in 2Q25 reported a reduction of 1.4% relative to 2Q24, at R\$ 13.8 million, impacted by the reduction in personnel and third-party services costs. In the first half of 2025, there was an increase of 8.2% compared to the same period 2024, reaching R\$ 28.8 million.

NOI was R\$ 30.6 million in 2Q25, a growth of 8.1% when compared to 2Q24, corresponding to a margin of 69.3%. In the first half of 2025, NOI amounted to R\$ 60.6 million, 5.6% greater than 1H24 and equivalent to a margin of 68.1%.

Analysis of General and Administrative Expenses reveals an increase of 14.3% in 2Q25, compared to the same period last year, impacted largely by publicity and advertising together with non-recurring expenses. In the first half of 2025, General and Administrative expenses reported an increase of 10.3% when compared to the same period in 2024.

First half adjusted EBITDA in 2025 reached R\$ 36.1 million, an increase of 14.2% in relation to first half 2024, equal to an adjusted EBITDA margin of 40.6%. In 2Q25, adjusted EBITDA reached R\$ 18.6 million, an increase of 14.9% against 2Q24, an adjusted EBITDA margin of 42.1%.

In 2Q25, the Company's Net Financial Result was impacted mainly by the US Dollar x Real foreign exchange variation reverting from a negative R\$ 255.7 million in 2Q24 to a positive R\$ 60.5 million in 2Q25.

Our thanks go to our employees, tenants, clients and visitors for their invaluable contributions.

Marcio Snioka,

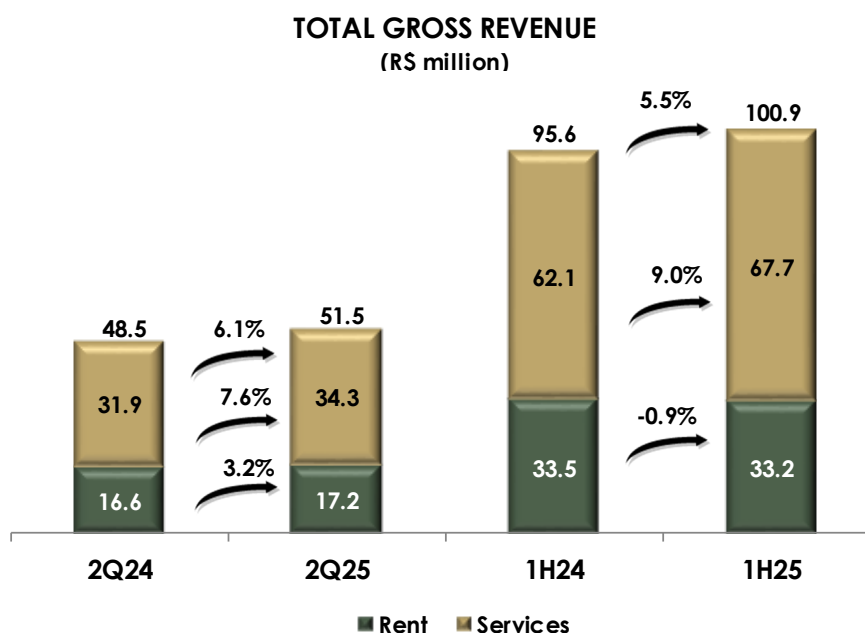
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue during the quarter was R\$ 51.5 million, a growth of 6.1% compared to 2Q24. In 1H25, revenues were R\$ 100.9 million, and 5.5% higher than 1H24.

Gross revenue from rents in 2Q25 amounted to R\$ 17.2 million, corresponding to a share of 33.3% of the total gross revenue and growth of 3.2% compared to 2Q24. In 1H25, this same item recorded a total of R\$ 33.2 million, a 0.9% decrease year-over-year due to the sales of a stake in Parque Shopping Barueri, but partially attenuated by the rollout of Outlet Premium Imigrantes and rental readjustments.

Gross revenue from services in 2Q25 was R\$ 34.3 million, representing an increase of 7.6% compared to 2Q24, and R\$ 67.7 million in 1H25, a 9.0% improvement over 1H24. The key driver for this growth was the increase in consumption of services supplied by the Company as well as the inauguration of the commercial development mentioned above.



RENTAL REVENUE

Revenue raised by the Company from rents totaling R\$ 17.2 million in 2Q25, is divided between minimum rent, percentage on sales, key money, merchandising and straight-line revenue.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Minimum Rent	12.3	12.1	-1.3%	25.3	24.0	-4.9%
Percentage on Sales	2.7	2.3	-19.0%	4.1	3.8	-9.7%
Key Money	0.2	0.1	-16.8%	0.3	0.3	-10.3%
Advertising	1.9	2.3	21.0%	3.8	4.5	20.4%
Straight-lining Revenue	(0.5)	0.4	-174.6%	-	0.6	-
Total	16.6	17.2	3.2%	33.5	33.2	-0.9%

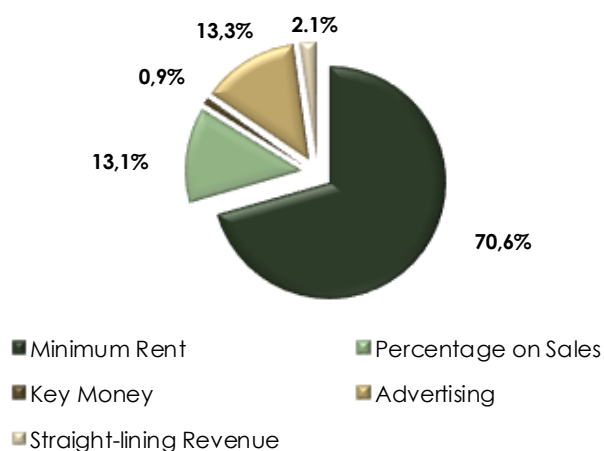
Revenues from minimum rents in 2Q25 were R\$ 12.1 million, a reduction of R\$ 0.2 million, or 1.3% compared to 2Q24. Comparing 1H25 with 1H24, there was a R\$ 1.3 million decline or 4.9%, largely a reflection of factors already cited above.

Rent as a percentage of sales fell by R\$ 0.4 million between the two quarters. Considering 1H25 in relation to 1H24, the Company also posted a decline of 9.7%.

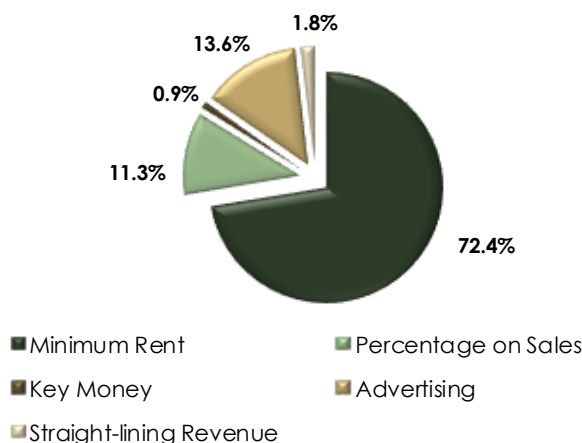
Temporary rentals (Merchandising) in 2Q25 amounted to R\$ 2.3 million, growth of 21.0% compared to 2Q24, and R\$ 4.5 million in 1H25, an increase of 20.4% relative to 1H24.

Revenues from minimum rent represented 70.6% of the Company's total revenue from rents in 2Q25, while in 2Q24 this item accounted for 73.8%. In 1H25 minimum rent amounted to 74.2%, compared with 75.5% in 1H24.

Rental Revenue Breakdown - 2Q25



Rental Revenue Breakdown - 1H25



REVENUE FROM SERVICES

In 2Q25, services revenue totaled R\$ 34.3 million, representing an increase of 7.6% compared to the same period in the preceding year. In 1H25, these revenues stood at R\$ 67.7 million, 9.0% greater in comparison with 1H24.

Services Revenue Breakdown

R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Parking	17.7	19.5	10.2%	32.6	36.9	13.2%
Energy	6.3	5.6	-11.6%	13.0	11.2	-13.5%
Water	2.5	3.3	33.1%	5.0	6.3	27.2%
Management	5.4	5.9	9.9%	11.5	13.3	14.6%
Total	31.9	34.3	7.6%	62.1	67.7	9.0%

In 2Q25, parking lot revenue amounted to R\$ 19.5 million, an increase of R\$ 1.8 million relative to 2Q24. In 1H25, revenue was R\$ 36.9 million, growth of 13.2% compared to 1H24. This growth was due largely to the factors already mentioned above as well as to tariff readjustments.

Revenues from the management of energy supply was R\$ 5.6 million in 2Q25, a decrease of R\$ 0.7 million. In 1H25, the Company reported R\$ 11.2 million in fees from energy supply management, 13.5% less compared to 1H24. This result stems mainly from the variation in purchasing costs (Spot) as well as the factors mentioned above.

Revenues from the management of water supply amounted to R\$ 3.3 million in 2Q25, R\$ 0.8 million greater than in 2Q24. In 1H25, revenues from this service were R\$ 6.3 million, growth of 27.2% compared to 1H24.

DEDUCTIONS FROM REVENUES (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible against gross revenue, totaled R\$ 7.3 million in 2Q25, or 14.2% of total revenues, while in 2Q24 the same items represented 13.2% of the total. In 1H25, we reported R\$ 12.0 million, 11.9% of gross revenue, while in 1H24, the percentage was 12.6%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) were R\$ 5.8 million in 2Q25, an increase of R\$ 1.2 million in relation to 2Q24. In 1H25, the Company reported R\$ 9.6 million, R\$ 0.6 million greater than 1H24.

In the quarter under review, discounts and cancellations came to R\$ 1.6 million, R\$ 0.2 million less than 2Q24. In 1H25, we registered R\$ 2.3 million, also R\$ 0.8 lower year-over-year.

NET REVENUE FROM RENTALS AND SERVICES

Net Revenue totaled R\$ 44.2 million in 2Q25, representing a 4.9% growth compared with the same period in 2024. In 1H25, the Company posted R\$ 89.0 million, 6.4% higher than in 1H24.

COST OF RENTALS AND SERVICES

In 2Q25, total costs of rentals and services posted a decrease of 1.4%, at R\$ 13.8 million. For the accumulated first two quarters of 2025, costs stood at R\$ 28.8 million, an 8.2% increase compared with 1H24.

Rental and Services Costs						
R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Personnel	1.4	1.1	-17.4%	2.7	2.4	-13.0%
Depreciation	0.2	0.2	4.8%	0.4	0.4	4.9%
Occupancy	8.1	8.3	1.8%	15.7	17.5	11.8%
Third parties	4.3	4.2	-2.6%	7.8	8.5	8.6%
Total	14.0	13.8	-1.4%	26.6	28.8	8.2%

Personnel Costs

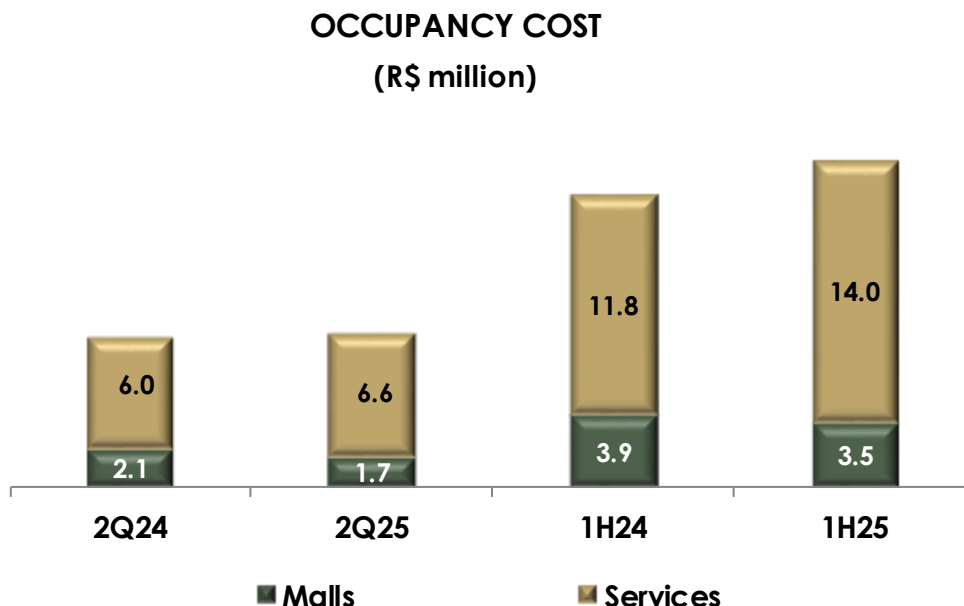
Personnel costs were R\$ 1.1 million in 2Q25, R\$ 0.3 down in relation to 2Q24. In 1H25, personnel costs recorded R\$ 2.4 million, a decrease of R\$ 0.3 million in relation to 1H24.

Depreciation Costs

In 2Q25, depreciation costs were R\$ 0.2 million and in 1H25, R\$ 0.4 million, both at the same level when comparing with 2Q24 and 1H24.

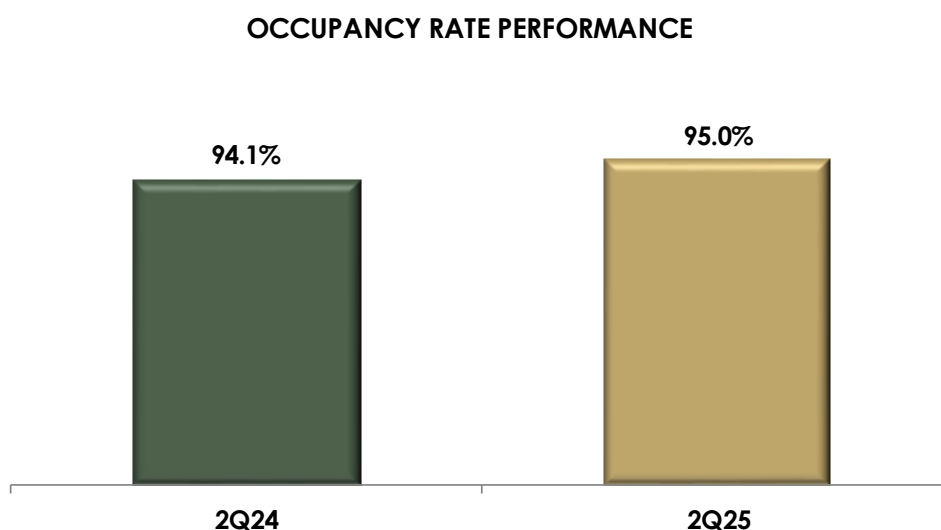
Occupancy Costs

In the second quarter, occupancy costs amounted to R\$ 8.3 million, an increase of 1.8% when compared to 2Q24. In 1H25, these item totaled R\$ 17.5 million, R\$ 1.8 million or 11.8% higher compared to 1H24.



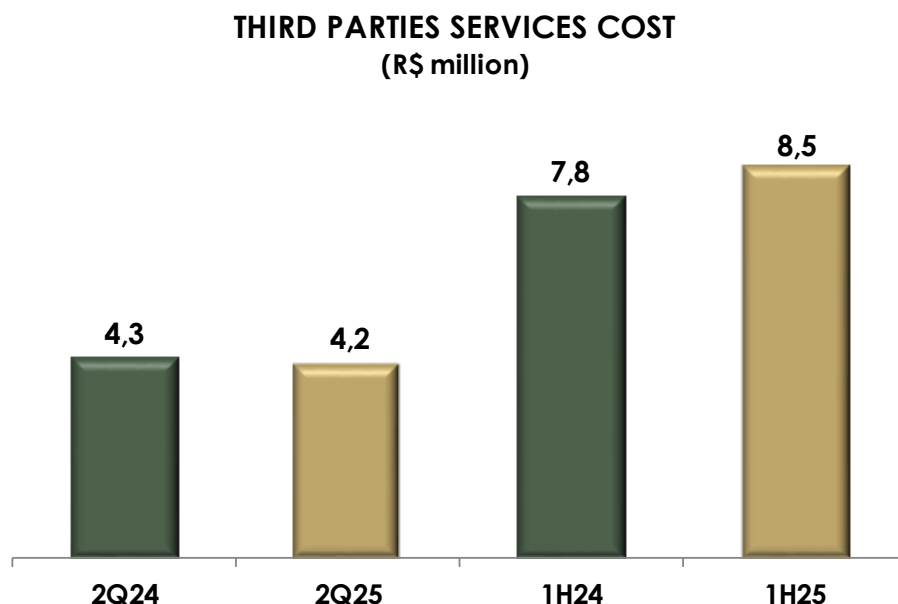
Shopping center costs were R\$ 1.7 million in 2Q25, R\$ 0.4 million lower than 2Q24. In 1H25, these same costs reported R\$ 3.5 million, a decrease of R\$ 0.4 million relative to 1H24.

The services' occupancy costs were R\$ 6.6 million in 2Q25, R\$ 0.6 million greater than 2Q24. In 1H25, the Company reported R\$ 14.0 million, an increase of R\$ 2.2 million compared to 1H24.



Third Party Services Costs

The costs of third-party services in 2Q25, mainly those relative to parking lot activity, were R\$ 4.2 million, R\$ 0.1 million less than in 2Q24. In 1H25, we posted R\$ 8.5 million, an increase of R\$ 0.7 million relative to 1H24.

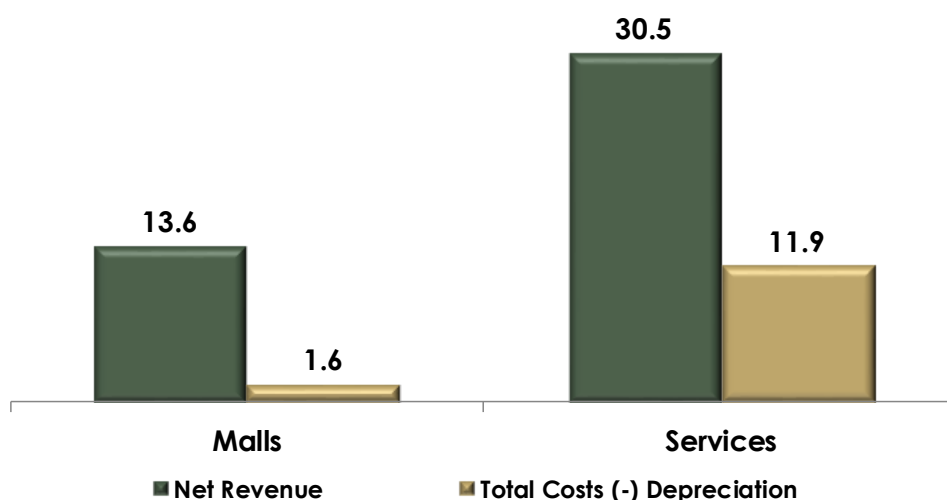


GROSS PROFIT

Gross profit in 2Q25 was R\$ 30.4 million, equivalent to a 68.8% margin and an improvement of 8.1% compared to the R\$ 28.1 million in 2Q24. In 1H25, the Company reported a gross profit of R\$ 60.2 million, corresponding to a margin of 67.7% and 5.6% higher than 1H24.

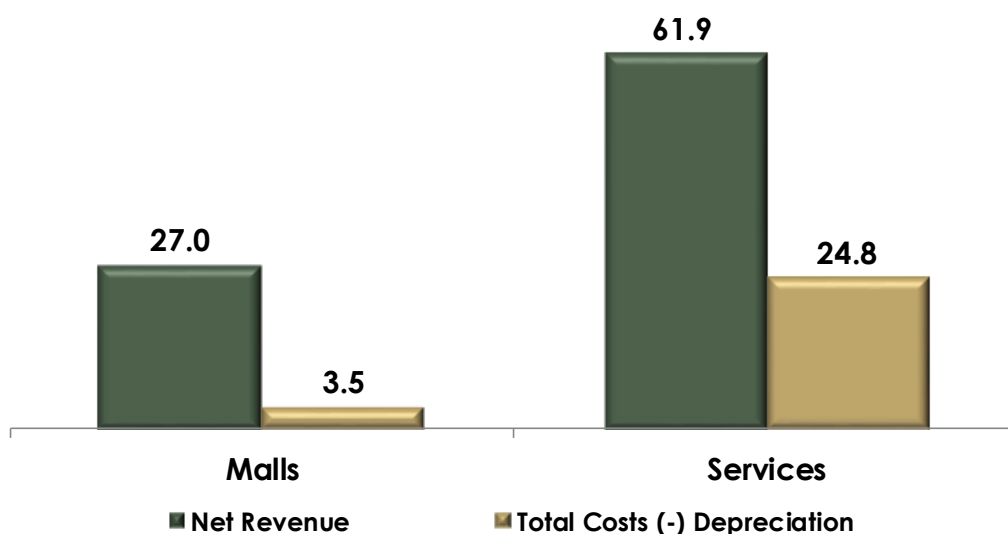
In 2Q25, consolidated NOI was R\$ 30.6 million. NOI from Shopping Center operations was R\$ 12.0 million and from the Services segment, R\$ 18.6 million.

NOI - 2Q25
(R\$ million)



Again in 1H25, the Company posted R\$ 60.6 million, NOI from Shopping Center activities recording R\$ 23.5 million and Services, R\$ 37.1 million.

NOI - 1H25
(R\$ million)



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and Administrative expenses in 2Q25 totaled R\$ 15.7 million, and an increase of 14.3% when compared to 2Q24. In 1H25, these expenses posted a total amount of R\$ 33.3 million, 10.3% more than in 1H24.

General and Administrative Expenses

R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Publicity and Advertising	(0.4)	(1.2)	223.1%	(1.0)	(2.1)	125.9%
Provision for Doubtful Accounts	-	-	-	(0.2)	-	-
Personnel	(4.2)	(3.5)	-18.0%	(8.5)	(6.9)	-19.2%
Third Parties	(3.3)	(3.4)	3.4%	(7.1)	(7.9)	11.2%
Commercialization Expenses	(1.0)	(1.1)	8.7%	(1.9)	(2.2)	13.2%
Non-recurring Expenses	(1.1)	(3.2)	189.7%	(3.1)	(7.6)	145.6%
Other Expenses	(3.7)	(3.3)	-11.3%	(8.4)	(6.6)	-21.3%
Total	(13.7)	(15.7)	14.3%	(30.2)	(33.3)	10.3%

In the quarter under review, there was an increase of R\$ 2.0 million in administrative expenses, the explanation for which was increased expenses in (i) publicity and advertising, (ii) third party services, (iii) commercialization and (iv) non-recurring items, partially offset by a decrease in (v) personnel expenses and (vi) other expenses.

OTHER OPERATING REVENUES/EXPENSES

Other operating revenues/expenses mainly reflect recovery of costs and expenses and expenses paid by the Company for account of condominiums and other recoveries in general. In 2Q25, other operating revenues and expenses were null, while in 2Q24 this item stood at R\$ 0.1 million. In 1H25, other operating revenues/expenses were R\$ 0.4 million and in 1H24 this same item registered a negative total of R\$ 11.5 million.

Other Operating Revenues and Expenses

R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Expenses Recovery	-	-	-	-	0.2	-
Recovery (other)	0.1	-	-	(11.5)	0.2	-101.8%
Total	0.1	-	-	(11.5)	0.4	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 2Q25 was R\$ 60.5 million and in 2Q24 the result was R\$ 255.7 million negative. Worthy of note is that there is no cash effect from exchange on the principal of our perpetual debt. In 1H25, the Company posted R\$ 139.6 million, compared with the R\$ 355.6 million negative in 1H24.

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

Net Financial Result						
R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Revenues	12.4	133.9	-	18.1	315.9	-
Interest on financial investments	2.0	4.5	123.0%	3.7	7.3	97.8%
Exchange Variation - Asset	0.3	126.0	-	0.3	303.4	-
Derivative Operational Gain	7.6	-	-99.5%	8.9	1.1	-88.0%
Other	2.5	3.4	39.3%	5.2	4.1	-22.2%
Expenses	(268.1)	(73.4)	-72.6%	(373.7)	(176.3)	-52.8%
Interest on loans, financing and CCIs	(7.4)	(5.9)	-21.3%	(12.3)	(11.8)	-4.6%
Perpetual Bonds Debt	(37.6)	(38.4)	2.1%	(71.0)	(78.0)	9.9%
Derivative Operational Loss	(0.1)	(2.8)	-	(0.2)	(6.0)	-
Exchange Variation - Liability	(210.7)	(18.9)	-91.0%	(268.0)	(26.5)	-90.1%
Monetary Variation - Liability	(0.6)	(0.5)	-18.4%	(1.9)	(2.2)	11.3%
Fine on Overdue Taxes	(8.9)	(2.8)	-68.2%	(15.3)	(6.9)	-54.9%
Other	(2.8)	(4.1)	48.2%	(5.0)	(44.9)	-
Total	(255.7)	60.5	-	(355.6)	139.6	-

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 interest payments up to one year on 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 June 30, 2025, the Company's hedge position was:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	5.6136
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(298)

Total Hedge Instruments	TOTAL
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(298)

(*) The price reflects the derivative entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The Company reported income tax and social contribution in 2Q25 at R\$ 4.3 million negative against R\$ 0.3 million in 2Q24. In 1H25, income tax and social contribution totaled R\$ 28.2 million, a growth of R\$ 33.0 million when compared with 1H24.

ADJUSTED NET RESULT

In 2Q25, the Company reported an adjusted net result of R\$ 75.4 million compared with the adjusted net result of R\$ 239.4 million negative in 2Q24. In 1H25, the net adjusted result amounted to R\$ 205.4 million, compared to the adjusted net result of R\$ 324.6 million negative in 1H24.

Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Net Result	(240.8)	71.0	-	(345.1)	195.2	-
(+) Non-Recurring	1.1	3.2	189.8%	15.3	7.6	-50.2%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	0.3	1.2	14.9%	5.2	2.6	14.2%
Adjusted Net Result	(239.4)	75.4	-	(324.6)	205.4	-
Adjusted Net Result Margin	-568.5%	170.6%	-	-388.4%	230.8%	-

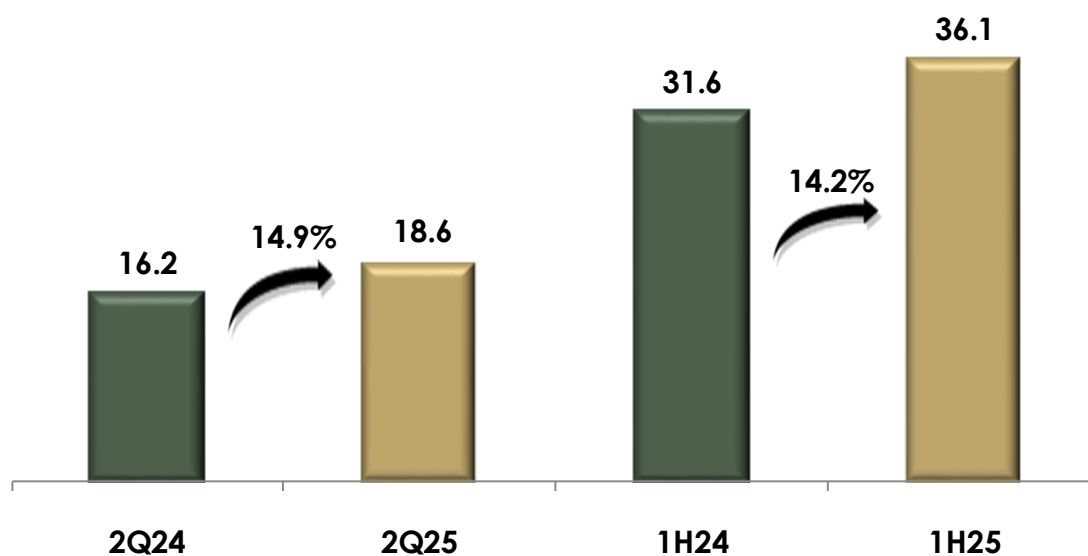
ADJUSTED EBITDA

The Adjusted EBITDA in 2Q25 was R\$ 18.6 million, a 42.1% margin and an increase of 14.9% compared with the same quarter of last year. In 1H25, the item recorded R\$ 36.1 million, equivalent to a margin of 40.6% and growth of 14.2% over 1H24.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Net Result	(240.8)	71.0	-	(345.1)	195.2	-
(+) Income Tax and Social Contribution	(0.3)	4.3	-	4.7	(28.2)	-
(+) Net Financial Result	255.7	(60.5)	-	355.6	(139.6)	-
(+) Depreciation and Amortization	0.5	0.6	8.3%	1.1	1.1	10.4%
EBITDA*	15.1	15.4	-	16.3	28.5	-
(+) Non-Recurring	1.1	3.2	189.8%	15.3	7.6	-50.2%
Adjusted EBITDA	16.2	18.6	14.9%	31.6	36.1	14.2%
Adjusted EBITDA Margin	38.5%	42.1%	3.6 p.p.	37.8%	40.6%	2.8 p.p.

* CVM Resolution 156/22

ADJUSTED EBITDA (R\$ million)

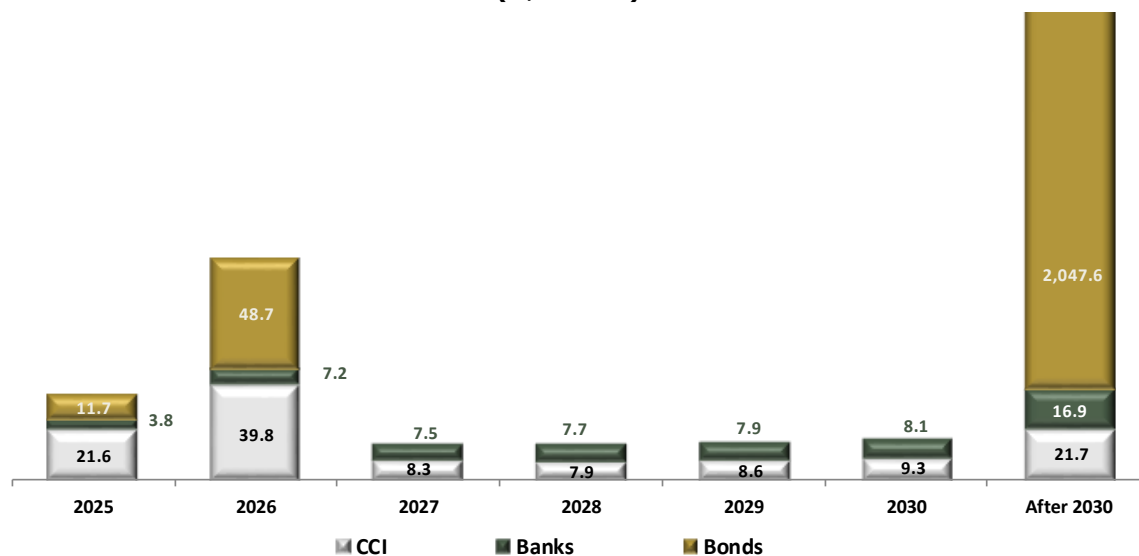


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on June 30, 2025 totaled R\$ 2,284.3 million while as at March 31, 2025, gross debt stood at R\$ 2,380.1 million.

In the light of the cash position (cash and cash equivalents and other financial investments), as of June 30, 2025 of R\$ 86.7 million, total net debt was R\$ 2,197.6 million. In 1Q25, net debt was R\$ 2,263.8 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	06/30/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	After 2030	
BNB	Jun-25	-	3.53%	0.2	0.2	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	18.6	5.6	12.0	1.0	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	33.7	12.7	21.0	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	27.8	1.4	2.9	3.1	3.4	3.7	4.0	9.3	
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	37.1	1.9	3.9	4.2	4.5	4.9	5.3	12.4	
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	58.9	3.6	7.2	7.5	7.7	7.9	8.1	16.9	
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	50.6	1.9	48.7	-	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	542.3	9.8	-	-	-	-	-	532.5	
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,515.1	-	-	-	-	-	-	1,515.1	
Total Debt				2,284.3	37.1	95.7	15.8	15.6	16.5	17.4	2,086.2	

* Perpetual note with a call option

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	2Q24	2Q25	Chg.	1H24	1H25	Chg.
Gross Operating Revenue	48,525	51,489	6.1%	95,659	100,950	5.5%
Revenue from Rents	16,644	17,170	3.2%	33,538	33,235	-0.9%
Revenue from Services	31,881	34,319	7.6%	62,121	67,715	9.0%
Revenue Deductions	(6,426)	(7,316)	13.8%	(12,068)	(11,981)	-0.7%
Pis / Cofins	(3,329)	(4,363)	31.1%	(6,473)	(6,892)	6.5%
ISS	(1,276)	(1,403)	10.0%	(2,479)	(2,741)	10.6%
Discounts	(1,821)	(1,550)	-14.9%	(3,116)	(2,348)	-24.6%
Net Operating Revenue	42,099	44,173	4.9%	83,591	88,969	6.4%
Rents and Services Costs	(13,964)	(13,765)	-1.4%	(26,588)	(28,773)	8.2%
Personnel	(1,387)	(1,146)	-17.4%	(2,730)	(2,375)	-13.0%
Depreciation	(187)	(196)	4.8%	(367)	(385)	4.9%
Occupancy	(8,086)	(8,233)	1.8%	(15,686)	(17,533)	11.8%
Third Parties	(4,304)	(4,190)	-2.6%	(7,805)	(8,480)	8.6%
Gross Profit	28,135	30,408	8.1%	57,003	60,196	5.6%
Operating Expenses	(13,608)	(15,636)	14.9%	(41,756)	(32,894)	-21.2%
General and Administrative	(13,698)	(15,661)	14.3%	(30,219)	(33,317)	10.3%
Other Operating Revenues and Expenses	90	25	-	(11,537)	423	-
Income Before Financial Result	14,527	14,772	-	15,247	27,302	79.1%
Financial Results	(255,713)	60,512	-	(355,648)	139,619	-
Result Before Income Tax and Social Contribution	(241,186)	75,284	-	(340,401)	166,921	-
Income Tax and Social Contribution	338	(4,264)	-	(4,738)	28,244	-
Net Result in the period	(240,848)	71,020	-	(345,139)	195,165	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET		
ASSETS R\$ thousand	06/30/2025	12/31/2024
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	86,125	144,988
Accounts Receivable	27,838	32,695
Recoverable Taxes	12,816	12,739
Other Receivables	32,915	28,106
Total Current Assets	159,694	218,528
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	557	529
Accounts Receivable	4	0
Third parties loans receivable	5,070	5,215
Related Parties	17,386	15,828
Deposits and Guarantees	10,195	10,070
Other Accounts Receivable	13,939	17,301
Investment Property	893,520	891,579
Property, Plant and Equipment	28,949	28,411
Intangible	34,619	32,296
Total Non-Current Assets	1,004,239	1,001,229
Total Assets	1,163,933	1,219,757

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		
CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	9,824	12,337
Loans and Financing	19,151	21,505
Payroll and Related Charges	3,225	2,907
Taxes and Contributions	99,075	88,681
Taxes to be paid in Installments	28,599	19,053
Real Estate Credit Notes - CCI	44,611	40,938
Related Parties	0	327
Cession revenues to be recognized	2,008	3,439
Other Accounts Payables	4,563	4,355
TOTAL CURRENT LIABILITIES	211,056	193,542
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	2,147,977	2,381,814
Cession revenues to be recognized	1,501	1,858
Taxes to be paid in Installments	43,195	56,510
Deferred Taxes and Social Contribution	20,377	20,377
Provision for Labor and Civil Risks	5,121	5,063
Real Estate Credit Notes - CCI	72,515	93,246
Accounts Payable - land purchase	557	557
Other Payables	384	706
Total Non-Current Liabilities	2,291,627	2,560,131
Shareholders Equity	-1,338,750	-1,533,916
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,163,933	1,219,757

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	06/30/2025	06/30/2024
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	195,166	-345,139
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	784	1,091
Provision for doubtful accounts	-398	-82
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	58	308
Income taxes and Social Contribution	8,008	4,738
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	89,306	83,965
Financial charges on taxes paid in installments	5,713	6,267
Exchange Variation	-279,029	261,857
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	5,251	4,015
Recoverable Taxes	-77	-1,355
Other Accounts Receivable	-6,517	-18,864
Deposits and Guarantees	-125	-4
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	-2,513	-7,412
Taxes, Charges and Contributions	2,386	15,095
Salaries and Social Charges	318	1,063
Cession Revenue to be recognized	-1,788	-1,944
Other Accounts Payables	-114	-832
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	16,429	2,767
Payment of Interest	-39,979	-38,559
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	-23,550	-35,792
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	7	1
Asset write off from investment properties destined to sale	-1,941	91,079
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	-28	-22
Related Parties	3,657	-6,479
Acquisition of fixed and intangible assets	-3,652	-5,045
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	-1,957	79,534
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Amortization of principal of loans, financing and CCI	-25,961	-23,789
New taxes installments	3,989	60
Payment of principal on installment of taxes	-12,881	-12,973
Related Parties	-327	6,766
Raising costs amortization	1,824	1,823
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	-33,356	-28,113
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	-58,863	15,629
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	144,988	92,525
Closing period	86,125	108,154

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.