



3T25

São Paulo, 14 de novembro 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 3T25. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2025 - 3T25 - atingiu R\$ 53,2 milhões, com acréscimo de 8,8% em comparação à receita de R\$ 48,9 milhões no terceiro trimestre de 2024 - 3T24. No 9M25, a Receita Bruta aumentou 6,6% em relação ao 9M24, alcançando R\$ 154,1 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T25 registrou R\$ 31,9 milhões, com margem de 68,4% e acréscimo de 10,7% em relação aos R\$ 28,8 milhões alcançados no 3T24. No 9M25 o NOI Consolidado foi de R\$ 92,4 milhões, com margem de 68,2% e acréscimo de 7,3% em comparação com o 9M24.
- O Lucro Bruto no 3T25 foi de R\$ 31,7 milhões, com margem de 68,0% e acréscimo de 10,7% em comparação aos R\$ 28,6 milhões no 3T24. No 9M25, o Lucro Bruto totalizou R\$ 91,9 milhões, com margem de 67,8% e acréscimo de 7,3% em relação ao 9M24.
- O EBITDA Ajustado no 3T25 atingiu R\$ 19,4 milhões, com margem de 41,5% e acréscimo de 19,3% em relação aos R\$ 16,2 milhões no 3T24. No 9M25, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 55,5 milhões, margem de 40,9% e acréscimo de 15,9% em comparação com o 9M24.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Receita Bruta Total	48.885	53.175	8,8%	144.544	154.125	6,6%
Aluguel (Shoppings)	17.125	17.081	-0,3%	50.663	50.316	-0,7%
Serviços	31.760	36.094	13,6%	93.881	103.809	10,6%
NOI Consolidado	28.795	31.867	10,7%	86.165	92.448	7,3%
EBITDA Ajustado	16.221	19.352	19,3%	47.853	55.472	15,9%
Resultado Líquido Ajustado	(7.718)	21.217	-	(332.363)	226.583	-
FFO Ajustado	(7.140)	21.920	-	(330.694)	228.492	-
Margem NOI	66,9%	68,4%	1,5 p.p.	68,1%	68,2%	0,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	37,7%	41,5%	3,8 p.p.	37,8%	40,9%	3,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-17,9%	45,5%	-	-262,5%	167,1%	-
Margem FFO Ajustado	-16,6%	47,0%	-	-261,2%	168,5%	-
Receita Bruta por m²	571,02	646,28	13,2%	1.656,95	1.873,22	13,1%
NOI por m²	336,35	387,31	15,2%	987,73	1.123,61	13,8%
EBITDA Ajustado por m²	189,48	235,20	24,1%	548,55	674,20	22,9%
Resultado Líquido ajustado m²	(90,15)	257,87	-	(3.809,97)	2.753,87	-
FFO ajustado por m²	(83,40)	266,41	-	(3.790,84)	2.777,07	-
ABL Própria - Média do Período (m²)	85.610	82.278	-3,9%	87.235	82.278	-5,7%
ABL Própria - Final do Período (m²)	82.278	82.278	-	82.278	82.278	-

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 terceiro trimestre de 2025 (3T25), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 3T25 em comparação ao 3T24, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes.

A Receita Bruta no 3T25 apresentou um acréscimo de 8,8% alcançando R\$ 53,2 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 0,3% e no aumento das Receitas de Serviços em 13,6% quando comparadas ao 3T24. Nos nove primeiros meses de 2025 (9M25), a Receita Bruta atingiu R\$ 154,1 milhões, um acréscimo de 6,6% quando comparada ao mesmo período de 2024.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 4,0% no 3T25 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 1,6% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 95,0% no 3T25 contra 94,8% quando comparada com o 3T24.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços no 3T25, estes apresentaram um acréscimo de 3,7% em relação ao 3T24, atingindo R\$ 14,9 milhões, impactado pelo aumento dos custos de ocupação, compensado pela redução nos custos de pessoal. No 9M25, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2024, alcançando R\$ 43,7 milhões, o que representou um aumento de 6,6% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 31,9 milhões no 3T25, acréscimo de 10,7% em relação ao 3T24, com margem de 68,4%. No 9M25, o NOI alcançou R\$ 92,4 milhões, um aumento de 7,3% em relação ao mesmo período de 2024, com margem NOI de 68,2%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas no 3T25, elas apresentaram um acréscimo de 1,4%, alcançando R\$ 13,9 milhões. No 9M25, essas despesas alcançaram R\$ 47,2 milhões, incremento de 7,5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado no 9M25 atingiu R\$ 55,5 milhões, aumento de 15,9% em relação ao mesmo período de 2024, com margem EBITDA ajustado de 40,9%. No 3T25, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 19,4 milhões, um incremento de 19,3% em relação ao 3T24, com margem EBITDA ajustado de 41,5%.

No 3T25, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 23,6 milhões no 3T24 para negativos R\$ 16,3 milhões no 3T25.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

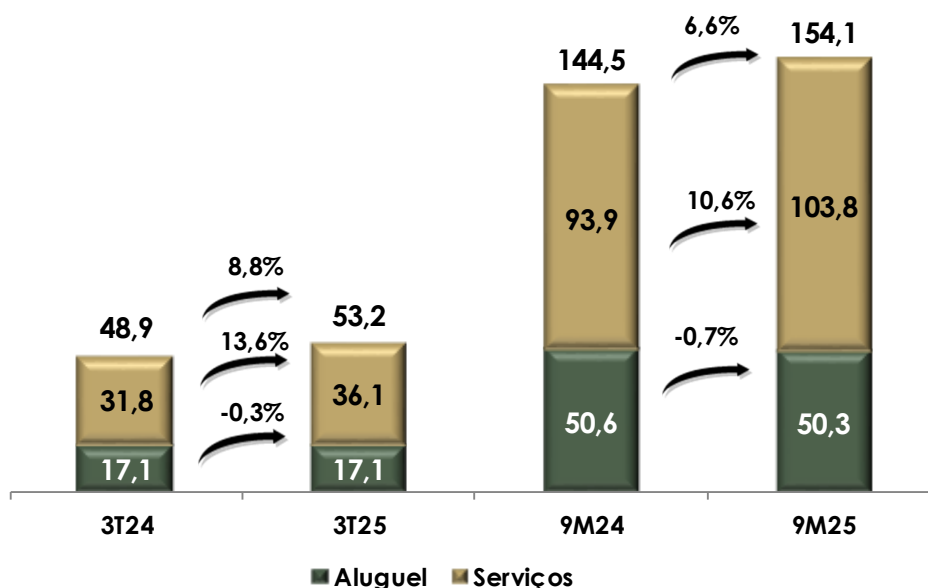
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 53,2 milhões, representando um acréscimo de 8,8% em relação ao 3T24. No 9M25, esta receita atingiu R\$ 154,1 milhões, acréscimo de 6,6% em comparação com o 9M24.

A receita bruta de aluguéis no 3T25 totalizou R\$ 17,1 milhões, representando 32,1% da receita bruta total e um decréscimo de 0,3% em relação ao 3T24. No 9M25 esta receita foi de R\$ 50,3 milhões, decréscimo de 0,7% em comparação com o 9M24, 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 3T25 totalizou R\$ 36,1 milhões, representando um acréscimo de 13,6% em relação ao 3T24, e R\$ 103,8 milhões no 9M25, 10,6% de acréscimo em comparação com o 9M24. 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\$ 17,1 milhões no 3T25, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Aluguel Mínimo	11,7	12,3	4,8%	37,0	36,4	-2,7%
Aluguel Percentual de Vendas	2,7	2,1	-25,2%	6,9	5,8	-15,9%
Luvas	0,2	0,1	-15,4%	0,5	0,4	-12,1%
Merchandising	2,1	2,3	6,5%	5,9	6,8	15,4%
Linearização da Receita	0,4	0,3	-27,2%	0,3	0,9	324,2%
Total	17,1	17,1	-0,3%	50,6	50,3	-0,7%

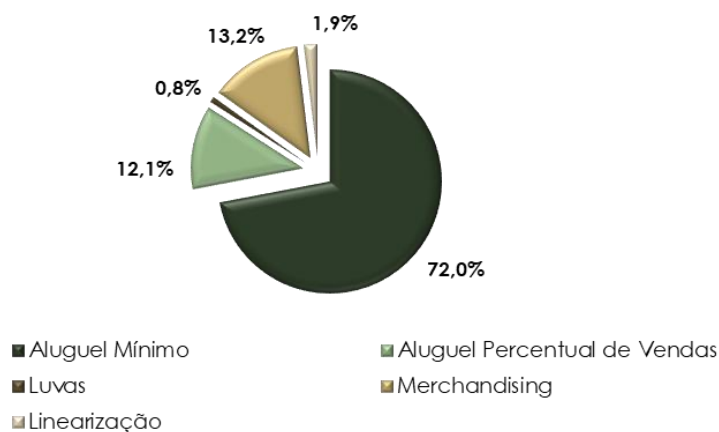
As receitas de aluguel mínimo no 3T25 atingiram R\$ 12,3 milhões, aumentaram em R\$ 0,6 milhão, ou 4,8% em relação ao 3T24. Comparando 9M25 com o 9M24, observamos decréscimo de R\$ 0,6 milhão, ou 2,7%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,6 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 9M25 em relação 9M24, o decréscimo foi de 15,9%.

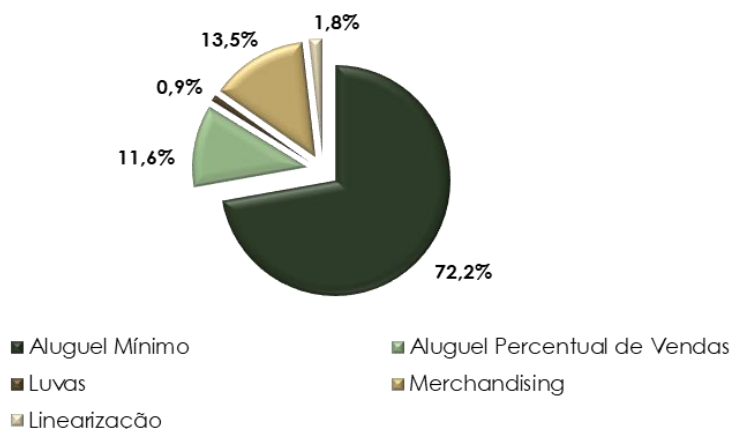
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T25 totalizaram R\$ 2,3 milhões, acréscimo de 6,5% em comparação com o 3T24, e R\$ 6,8 milhões no 9M25, acréscimo de 15,4% em comparação com o 9M24.

As receitas de aluguel mínimo representaram 72,0% da receita total de aluguéis no 3T25, enquanto no 3T24 representavam 68,1%. No 9M25 corresponderam a 72,2%, comparado com 73,2% no 9M24.

Receita de Aluguéis - 3T25



Receita de Aluguéis - 9M25



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T25 as receitas de serviços totalizaram R\$ 36,1 milhões, representando um acréscimo de 13,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M25 estas receitas foram de R\$ 103,8 milhões, acréscimo de 10,6% em comparação com o 9M24.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Estacionamento	18,1	19,7	8,7%	50,7	56,6	11,6%
Energia	5,3	6,3	20,0%	18,2	17,5	-3,8%
Água	2,6	3,1	17,6%	7,6	9,4	23,9%
Administração	5,8	7,0	21,4%	17,4	20,3	16,9%
Total	31,8	36,1	13,6%	93,9	103,8	10,6%

As receitas de estacionamento no 3T25 foram de R\$ 19,7 milhões, um acréscimo de R\$ 1,6 milhão em relação ao 3T24. No 9M25, a receita foi R\$ 56,6 milhões, acréscimo de 11,6% comparado com o 9M24. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 6,3 milhões no 3T25, acréscimo de R\$ 1,0 milhão. No 9M25 tivemos R\$ 17,5 milhões, decréscimo de 3,8% em comparação com o 9M24. 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\$ 3,1 milhões no 3T25, R\$ 0,5 milhão maior que no 3T24. No 9M25 esta receita foi de R\$ 9,4 milhões, acréscimo de 23,9% em comparação com o 9M24.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,6 milhões no 3T25, correspondendo a 12,3% da mesma, enquanto que no 3T24 representaram 12,0%. No 9M25, tivemos R\$ 18,5 milhões, 12,0% da receita bruta, enquanto que no 9M24 o percentual foi de 12,4%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,1 milhões no 3T25, representando um acréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao 3T24. No 9M25 o montante foi de R\$ 14,7 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão comparado com o 9M24.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,5 milhão, mesmo patamar do 3T24. No 9M25 registramos R\$ 3,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 9M24.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 46,6 milhões no 3T25, um acréscimo de 8,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M25, tivemos R\$ 135,6 milhões, 7,1% maior que no 9M24.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T25 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 3,7%, ficando em R\$ 14,9 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 43,7 milhões, 6,6% de acréscimo na comparação do 9M25 com o 9M24.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Pessoal	1,4	1,3	-7,4%	4,1	3,6	-11,2%
Depreciação	0,2	0,2	3,2%	0,6	0,6	4,3%
Ocupação	8,3	9,0	8,2%	24,0	26,6	10,5%
Serviços de Terceiros	4,5	4,4	-1,3%	12,3	12,9	5,0%
Total	14,4	14,9	3,7%	41,0	43,7	6,6%

Custo de Pessoal

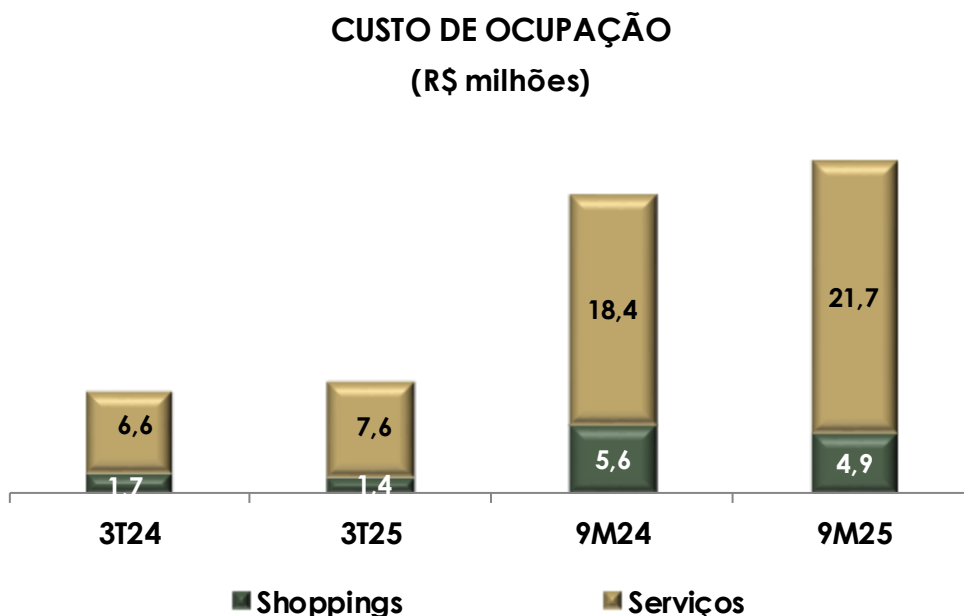
O custo de pessoal foi de R\$ 1,3 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão menor que no 3T24. No 9M25 o custo de pessoal foi de R\$ 3,6 milhões, decréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 9M24.

Custo de Depreciação

No 3T25, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, mesmo patamar do 3T24, e no 9M25 tivemos R\$ 0,6 milhão, também no mesmo patamar do 9M24.

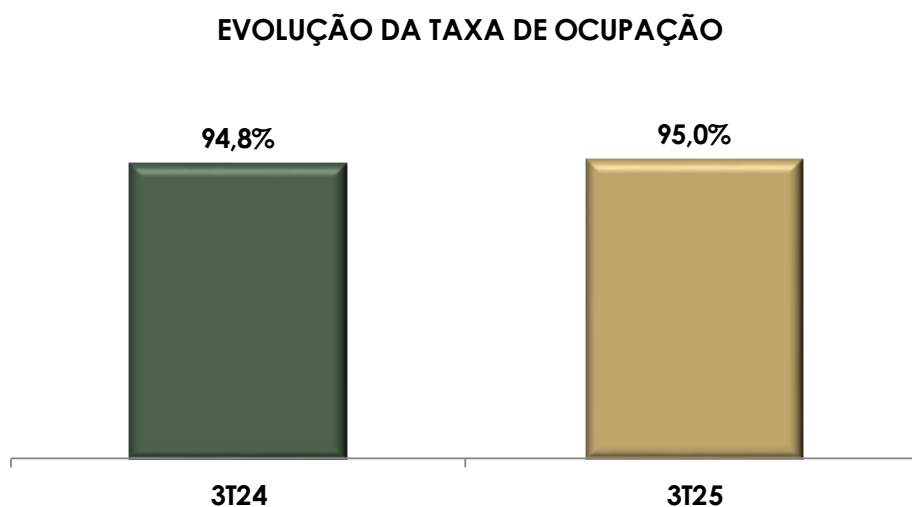
Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 9,0 milhões, acréscimo de 8,2% em comparação com o 3T24. No 9M25 este montante foi de R\$ 26,6 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões ou 10,5%, comparado com o 9M24.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,4 milhão no 3T25, R\$ 0,3 milhão menor que no 3T24. No 9M25, esse custo de ocupação foi de R\$ 4,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 9M24.

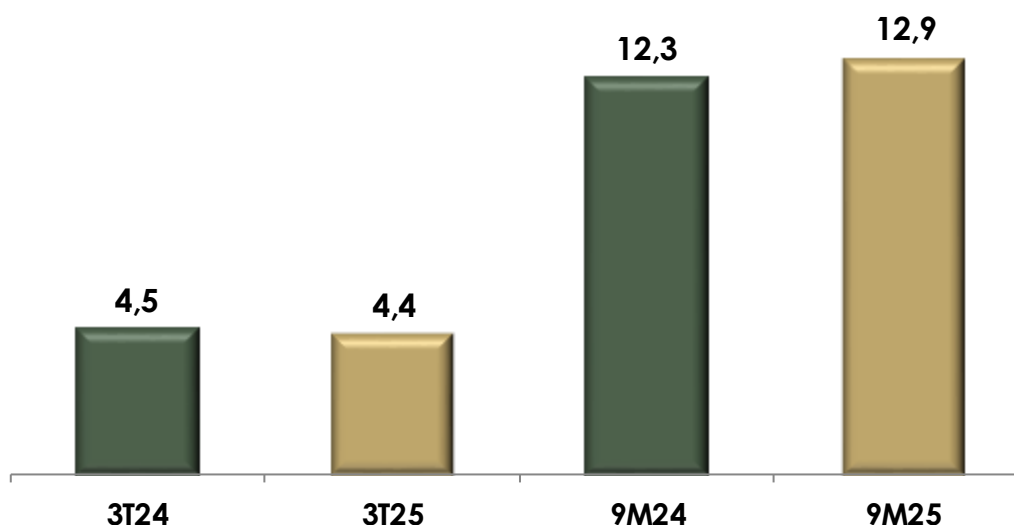
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 7,6 milhões no 3T25, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 3T24. No 9M25, tivemos R\$ 21,7 milhões, um acréscimo de R\$ 3,3 milhões em relação 9M24.



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T25, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,4 milhões, R\$ 0,1 milhão menor que no 3T24. No 9M25 tivemos R\$ 12,9 milhões, acréscimo de 5,0% comparado com o 9M24.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

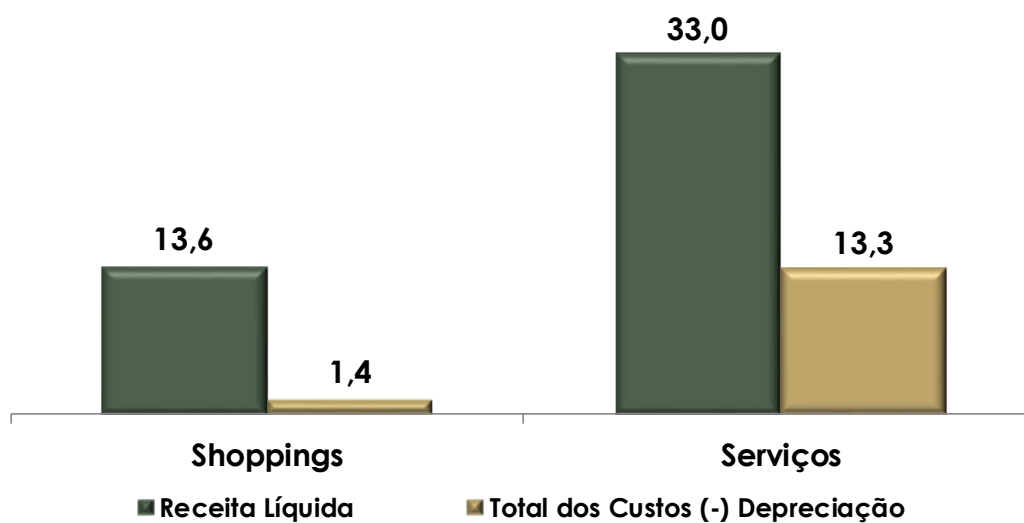


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T25 foi de R\$ 31,7 milhões, margem de 68,0% e acréscimo de 10,7%, comparado aos R\$ 28,6 milhões no 3T24. No 9M25 tivemos R\$ 91,9 milhões, com margem de 67,8% e acréscimo de 7,3% em comparação com o 9M24.

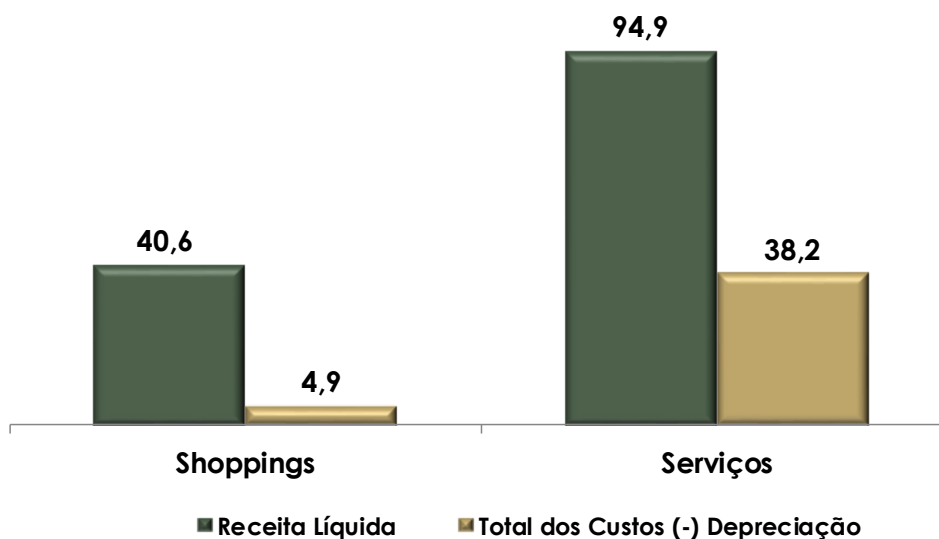
No 3T25 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 31,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 12,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 19,7 milhões.

NOI - 3T25 (R\$ milhões)



Já No 9M25 tivemos R\$ 92,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 35,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 56,7 milhões.

NOI - 9M25 (R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T25 totalizaram R\$ 13,9 milhões, representando um acréscimo de 1,4%, comparado com 3T24. No 9M25 este valor foi de R\$ 47,2 milhões, 7,5% maior que no 9M24.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,7)	(1,7)	134,6%	(1,7)	(3,8)	129,6%
PCLD	0,3	-	-	0,1	-	-
Despesas com Pessoal	(4,0)	(3,3)	-16,7%	(12,5)	(10,2)	-18,4%
Serviços de Terceiros	(4,1)	(4,9)	20,0%	(11,2)	(12,8)	14,4%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(1,3)	25,1%	(3,0)	(3,5)	17,4%
Não Recorrentes	(0,8)	(0,4)	-45,0%	(3,9)	(8,0)	108,1%
Outras Despesas	(3,4)	(2,3)	-33,2%	(11,8)	(8,9)	-24,8%
Total	(13,7)	(13,9)	1,4%	(44,0)	(47,2)	7,5%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,2 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da publicidade e propaganda, (ii) da comercialização, (iii) das despesas com serviços de terceiros e (iv) da PCLD, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) das outras despesas, (vi) das despesas com pessoal e (vii) das não recorrentes.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T25 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,5 milhões, enquanto no 3T24 tivemos R\$ 8,5 milhões. No 9M25 este valor foi de R\$ 0,9 milhão e no 9M24 tivemos R\$ 3,0 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	-	0,2	-
Outras Recuperações	8,5	0,5	-94,0%	(3,0)	0,7	-
Total	8,5	0,5	-94,0%	(3,0)	0,9	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T25 foi de R\$ 16,3 milhões negativo, e no 3T24 o resultado ficou R\$ 23,6 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M25 registramos R\$ 123,3 milhões, comparado com R\$ 379,3 milhões negativo no 9M24.

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	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Receitas	89,7	93,4	4,1%	107,8	409,3	279,5%
Juros de aplicações financeiras	1,8	2,7	48,8%	5,5	10,1	81,6%
Variação cambial ativa	79,6	89,4	12,3%	79,9	392,8	391,4%
Ganho na operação com derivativos	7,3	0,6	-91,2%	16,1	1,7	-89,5%
Outros	1,0	0,7	-36,6%	6,3	4,7	-24,5%
Despesas	(113,3)	(109,7)	-3,2%	(487,1)	(286,0)	-41,3%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(6,5)	(5,3)	-19,1%	(18,9)	(17,1)	-9,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(40,5)	(37,3)	-7,9%	(111,4)	(115,3)	3,4%
Perda em operação com derivativos	(7,2)	(2,0)	-73,0%	(7,5)	(8,0)	6,9%
Variação cambial passiva	(48,1)	(56,6)	17,7%	(316,0)	(83,0)	-73,7%
Variação monetária passiva	(0,4)	(0,3)	-22,0%	(2,4)	(2,5)	5,2%
Multa sobre impostos em atraso	(6,4)	(1,8)	-71,5%	(21,7)	(8,7)	-59,8%
Outros	(4,2)	(6,5)	54,7%	(9,2)	(51,4)	457,8%
Total	(23,6)	(16,3)	-30,9%	(379,3)	123,3	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

A estratégia atual da companhia consiste em manter 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 setembro de 2025, a posição de hedge da companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,4651
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(144)

Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(144)

(*) 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 3T25 foi de R\$ 18,8 milhões e no 3T24 foi de R\$ 2,9 milhões. No 9M25 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 47,0 milhões, e no 9M24 tivemos R\$ 1,9 milhões negativo.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T25 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 21,2 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 7,7 milhões negativo no 3T24. No 9M25 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 226,6 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 332,4 milhões negativo no 9M24.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Resultado Líquido	2,6	20,7	686,0%	(342,5)	215,8	-
(+) Não recorrentes	(7,7)	0,4	-	7,6	8,1	6,0%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(2,6)	0,1	-	2,5	2,7	6,0%
Resultado Líquido Ajustado	(7,7)	21,2	-	(332,4)	226,6	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-17,9%	45,5%	-	-262,5%	167,1%	-

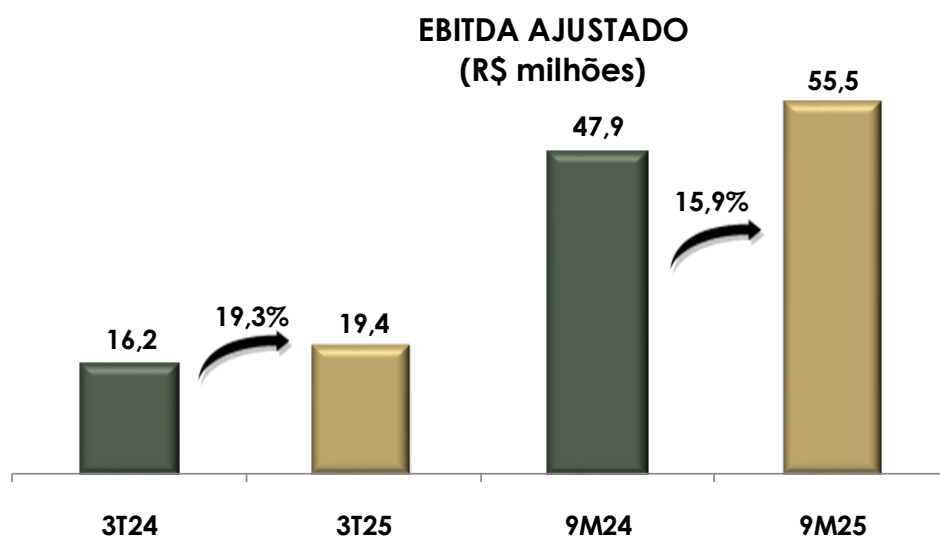
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T25 foi de R\$ 19,4 milhões, margem de 41,5% e acréscimo de 19,3% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 9M25 este valor foi de R\$ 55,5 milhões, margem de 40,9% e acréscimo de 15,9% em comparação com o 9M24.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Resultado líquido	2,6	20,7	686,0%	(342,5)	215,8	-
(+) IRPJ / CSLL	(2,9)	(18,8)	552,2%	1,9	(47,0)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	23,6	16,3	-31,1%	379,3	(123,3)	-
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,8	21,6%	1,6	1,9	14,4%
EBITDA*	23,9	19,0	-20,9%	40,3	47,4	17,8%
(+) Não Recorrentes	(7,7)	0,4	-	7,6	8,1	6,0%
EBITDA Ajustado	16,2	19,4	19,3%	47,9	55,5	15,9%
Margem EBITDA Ajustado	37,7%	41,5%	3,8 p.p.	37,8%	40,9%	3,1 p.p.

* Resolução CVM 156/22

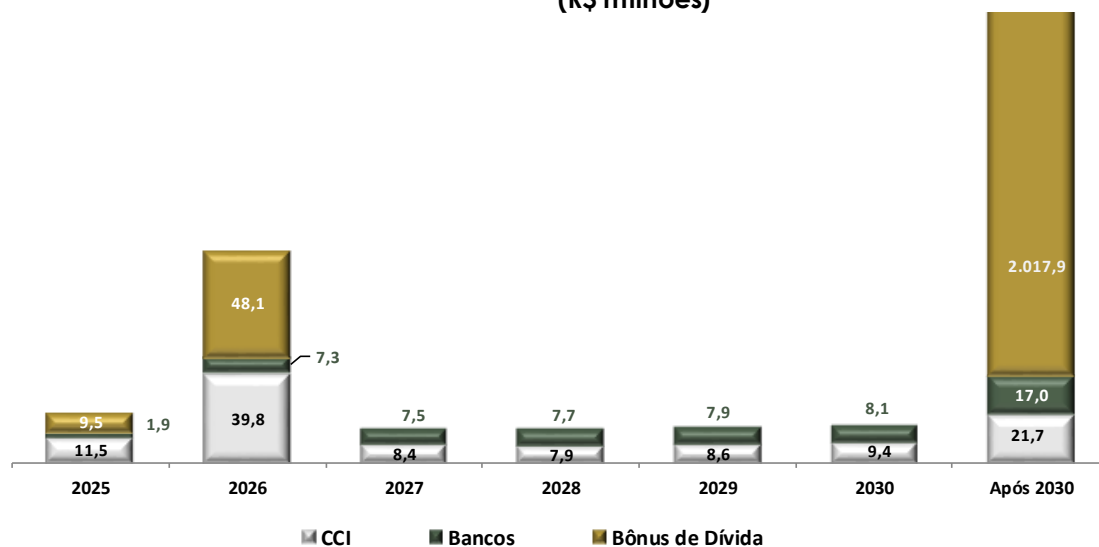


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2025 totalizou R\$ 2.240,2 milhões. Em 30 de junho de 2025 este endividamento era de R\$ 2.284,3 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2025 de R\$ 72,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.167,9 milhões. No 2T25 o endividamento líquido foi de R\$ 2.197,6 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Após 2030	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	16,0	2,9	12,0	1,1	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	27,8	6,7	21,1	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	27,2	0,9	2,8	3,1	3,4	3,7	4,0	9,3	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	36,3	1,0	3,9	4,2	4,5	4,9	5,4	12,4	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	57,4	1,9	7,3	7,5	7,7	7,9	8,1	17,0	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,1	-	48,1	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	528,5	9,5	-	-	-	-	-	-	519,0
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.498,9	-	-	-	-	-	-	-	1.498,9
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.240,2	22,9	95,2	15,9	15,6	16,5	17,5	2.056,6	

*Pérpetuo com possibilidade de call

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Receita Bruta	48.885	53.175	8,8%	144.544	154.125	6,6%
De Aluguéis	17.125	17.081	-0,3%	50.663	50.316	-0,7%
De Serviços	31.760	36.094	13,6%	93.881	103.809	10,6%
Deduções da Receita	(5.875)	(6.566)	11,8%	(17.943)	(18.547)	3,4%
Pis / Cofins	(3.080)	(3.594)	16,7%	(9.554)	(10.486)	9,8%
ISS	(1.303)	(1.487)	14,1%	(3.781)	(4.228)	11,8%
Descontos	(1.492)	(1.485)	-0,5%	(4.608)	(3.833)	-16,8%
Receita Líquida	43.010	46.609	8,4%	126.601	135.578	7,1%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(14.402)	(14.935)	3,7%	(40.990)	(43.708)	6,6%
Pessoal	(1.358)	(1.257)	-7,4%	(4.089)	(3.632)	-11,2%
Depreciação	(187)	(193)	3,2%	(554)	(578)	4,3%
Ocupação	(8.352)	(9.039)	8,2%	(24.038)	(26.572)	10,5%
Serviços de Terceiros	(4.505)	(4.446)	-1,3%	(12.309)	(12.926)	5,0%
Resultado Bruto	28.608	31.674	10,7%	85.611	91.870	7,3%
Despesas Operacionais	(5.244)	(13.443)	156,4%	(47.000)	(46.337)	-1,4%
Gerais e Administrativas	(13.764)	(13.959)	1,4%	(43.983)	(47.276)	7,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	8.520	516	-93,9%	(3.017)	939	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	23.364	18.231	-22,0%	38.611	45.533	17,9%
Resultado Financeiro	(23.611)	(16.324)	-30,9%	(379.259)	123.296	-
Resultado Antes do IR e da CS	(247)	1.907	-	(340.648)	168.829	-
IR/CS	2.875	18.750	552,2%	(1.863)	46.994	-
Resultado Líquido	2.628	20.657	686,0%	(342.511)	215.823	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/09/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	72.254	144.988
Contas a receber	27.219	32.695
Tributos a recuperar	13.014	12.739
Outras contas a receber	31.945	28.106
Total do ativo circulante	144.432	218.528
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	0	529
Contas a receber	100	0
Empréstimos a receber com terceiros	5.054	5.215
Partes relacionadas	3.900	15.828
Depósitos e cauções	10.315	10.070
Outras contas a receber	12.125	17.301
Propriedades para investimento	895.698	891.579
Imobilizado	29.235	28.411
Intangível	34.998	32.296
Total do ativo não circulante	991.425	1.001.229
TOTAL DO ATIVO	1.135.857	1.219.757

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

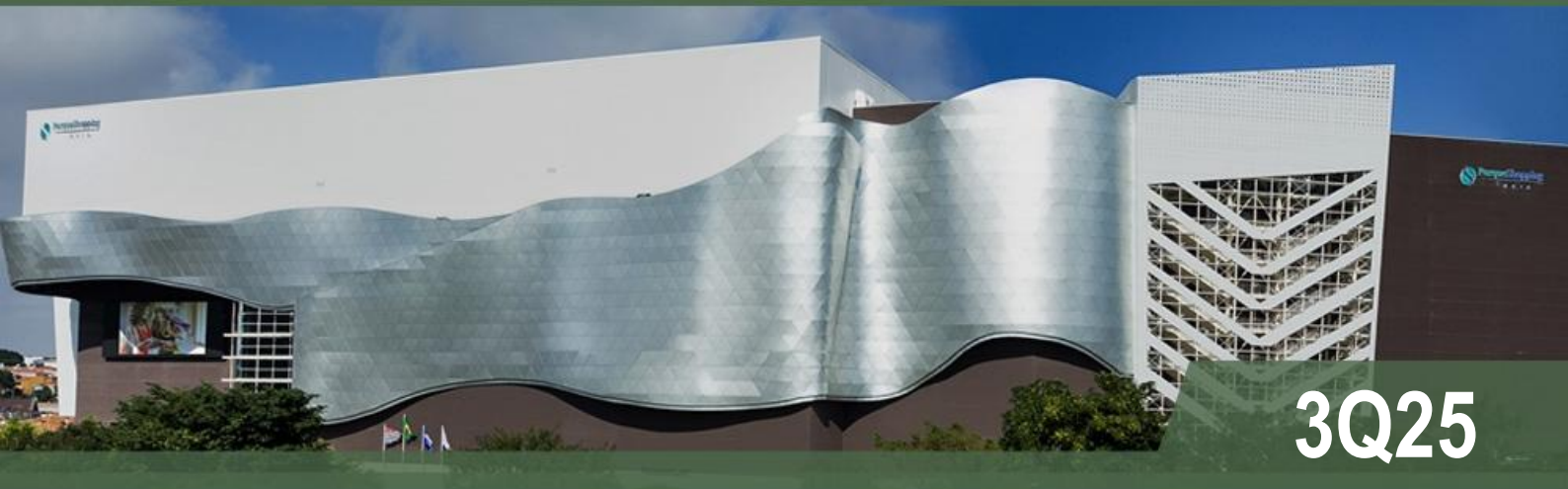
CIRCULANTE		
Fornecedores	9.845	12.337
Empréstimos e financiamentos	65.004	21.505
Salários e encargos sociais	3.370	2.907
Impostos, taxas e contribuições	86.854	88.681
Impostos parcelados	36.245	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	46.464	40.938
Partes relacionadas	0	327
Receitas de cessões a apropriar	1.168	3.439
Outras contas a pagar	5.223	4.355
Total do circulante	254.173	193.542
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.067.944	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	1.604	1.858
Impostos parcelados	42.968	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)	60.817	93.246
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	389	706
Total do não circulante	2.199.777	2.560.131
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.318.093	-1.533.916
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.135.857	1.219.757

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2025	30/09/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	215.823	-342.511
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.800	1.669
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-446	-127
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	58	308
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-58.573	-5.429
Imposto de renda e contribuição social	11.579	2.363
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	131.015	130.277
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	7.578	6.483
Variação cambial	-332.755	220.517
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.822	6.923
Tributos a recuperar	-275	-1.770
Outras contas a receber	1.337	-28.822
Depósitos e cauções	-245	-376
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-2.492	-10.157
Impostos, taxas e contribuições	45.167	-10.031
Salários e encargos sociais	463	1.263
Receitas de cessões a apropriar	-2.525	-3.012
Outras contas a pagar	551	-759
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	23.882	-33.191
Pagamento de juros	-61.945	-60.526
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-38.063	-93.717
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	7	44.067
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	-4.119	132.194
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	529	-35
Partes Relacionadas	12.089	41.632
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-5.333	-54.935
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	3.173	162.923
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-39.044	-35.993
Novos parcelamentos de tributos	17.507	21.580
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-18.672	-18.562
Partes relacionadas	-327	-39.604
Amortização de custo de captação	2.692	2.734
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-37.844	-69.845
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-72.734	-639
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	144.988	92.525
No final do exercício	72.254	91.886

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, November 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 3Q25. 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 third quarter 2025 – 3Q25 – Gross Revenue of R\$ 53.2 million, a growth of 8.8% compared to R\$ 48.9 million in the third quarter of 2024 – 3Q24. In 9M25, Gross Revenue increased by 6.6% in relation to 9M24, reaching R\$ 154.1 million.
- Consolidated Net Operating Revenue (NOI) in 3Q25 recorded R\$ 31.9 million, with a margin of 68.4% and growth of 10.7% in relation to the R\$ 28.8 million reported in 3Q24. In 9M25, Consolidated NOI was R\$ 92.4 million, equivalent to a margin of 68.2% and an increase of 7.3% compared to 9M24.
- The Company reported Gross Profit in 3Q25 of R\$ 31.7 million, corresponding to a margin of 68.0% and an increase of 10.7% compared to R\$ 28.6 million in 3Q24. In 9M25, Gross Profit totaled R\$ 91.9 million with a margin of 67.8% and growth of 7.3% relative to 9M24.
- Adjusted EBITDA for 3Q25 reached R\$ 19.4 million, representing a margin of 41.5% and an increase of 19.3% in relation to the R\$ 16.2 million in 3Q24. In 9M25, Adjusted EBITDA was R\$ 55.5 million, a margin of 40.9% and an increase of 15.9% compared to 9M24.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Gross Revenue	48,885	53,175	8.8%	144,544	154,125	6.6%
Rent (Shopping Malls)	17,125	17,081	-0.3%	50,663	50,316	-0.7%
Services	31,760	36,094	13.6%	93,881	103,809	10.6%
NOI - Consolidated	28,795	31,867	10.7%	86,165	92,448	7.3%
Adjusted EBITDA	16,221	19,352	19.3%	47,853	55,472	15.9%
Adjusted Net Result	(7,718)	21,217	-	(332,363)	226,583	-
Adjusted FFO	(7,140)	21,920	-	(330,694)	228,492	-
NOI Margin	66.9%	68.4%	1.5 p.p.	68.1%	68.2%	0.1 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	37.7%	41.5%	3.8 p.p.	37.8%	40.9%	3.1 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-17.9%	45.5%	-	-262.5%	167.1%	-
Adjusted FFO Margin	-16.6%	47.0%	-	-261.2%	168.5%	-
Gross Revenue per m ²	571.02	646.28	13.2%	1,656.95	1,873.22	13.1%
NOI per m ²	336.35	387.31	15.2%	987.73	1,123.61	13.8%
Adjusted EBITDA per m ²	189.48	235.20	24.1%	548.55	674.20	22.9%
Adjusted Net Result per m ²	(90.15)	257.87	-	(3,809.97)	2,753.87	-
Adjusted FFO per m ²	(83.40)	266.41	-	(3,790.84)	2,777.07	-
Own GLA - Average in the Period (m ²)	85,610	82,278	-3.9%	87,235	82,278	-5.7%
Own GLA - End of the Period (m ²)	82,278	82,278	-	82,278	82,278	-

INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka
IR Officer

www.generalshopping.com.br

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

MANAGEMENT COMMENTS

The Company's management is pleased to present the operating and financial performance for the third quarter 2025 (3Q25), shown in detail in the respective reports and statements.

Firstly, we highlight the year-over-year reduction in Gross Leasable Area in 3Q25 due to the divestment of a stake in Parque Shopping Barueri, although partially offset by the unveiling of the Outlet Premium Imigrantes commercial development.

Gross Revenue in 3Q25 reported growth of 8.8% to reach R\$ 53.2 million, weighted by the reduction in Rental Revenues of 0.3% and an increase in Services Revenues of 13.6% when compared to 3Q24. In the first nine months of 2025 (9M25), Gross Revenue reached R\$ 154.1 million, a growth of 6.6% when compared to the same period in 2024.

Using the Same Areas criterion as a measurement of performance, Same Area Rentals reported an increase of 4.0% in 3Q25 when compared to the same quarter in 2024 while year-over-year growth in Same Area Sales was 1.6% in relation to 3Q24.

The occupancy rate registered an increase in the quarter, reaching 95.0% in 3Q25 against 94.8% when compared to 3Q24.

The Rentals and Services Costs account in 3Q25 reported an increase of 3.7% relative to 3Q24, reaching R\$ 14.9 million, impacted by rising occupancy costs, but offset by a reduction in personnel overheads. In the first nine months of 2025, there was a year-over-year increase, the account reaching R\$ 43.7 million, corresponding to an increase of 6.6% for the period.

NOI was R\$ 31.9 million in 3Q25, a growth of 10.7% when compared to 3Q24, corresponding to a margin of 68.4%. In 9M25, NOI amounted to R\$ 92.4 million, 7.3% higher than 9M24 and equivalent to a margin of 68.2%.

The analysis of General and Administrative Expenses reveals an increase of 1.4% in 3Q25, compared to the same period last year, and reaching R\$ 13.9 million. In 9M25, General and Administrative expenses were R\$ 47.2 million, an increase of 7.5% when compared to the same period in 2024.

Adjusted EBITDA for the first nine months of 2025 reached R\$ 55.5 million, an increase of 15.9% in relation to the same period in 2024, equivalent to an adjusted EBITDA margin of 40.9%. In 3Q25, adjusted EBITDA reached R\$ 19.4 million, an increase of 19.3% when compared to the same period in 2024, the corresponding adjusted EBITDA margin being 41.5%.

In 3Q25, the Company's Net Financial Result was impacted mainly by the US Dollar x Real foreign exchange variation, improving from a negative R\$ 23.6 million in 3Q24 to a negative R\$ 16.3 million in 3Q25.

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

Marcio Snioka,

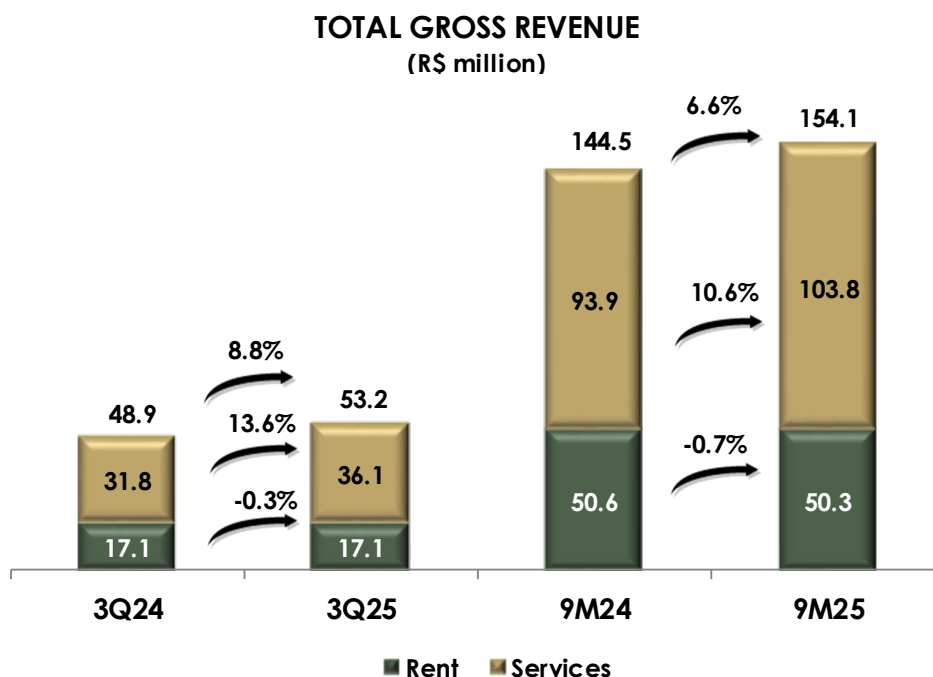
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue during the quarter was R\$ 53.2 million, a growth of 8.8% compared to 3Q24. In 9M25, revenues were R\$ 154.1 million, 6.6% higher than 9M24.

Gross revenue from rents in 3Q25 amounted to R\$ 17.1 million, corresponding to a share of 32.1% of the total gross revenue and growth of 0.3% compared to 3Q24. In 9M25, this same item recorded a total of R\$ 50.3 million, a 0.7% decrease year-over-year, mainly due to the sale of a stake in Parque Shopping Barueri, but partially attenuated by the unveiling of Outlet Premium Imigrantes and rental readjustments.

Gross revenue from services in 3Q25 was R\$ 36.1 million, representing an increase of 13.6% compared to 3Q24, and R\$ 103.8 million in 9M25, a 10.6% improvement over 9M24. The key driver for this growth was the increase in consumption of services supplied by the Company as well as the rollout of the Outlet Premium Imigrantes development.



RENTAL REVENUE

Revenue raised by the Company from rents totaling R\$ 17.1 million in 3Q25 is divided between minimum rent, percentage on sales, key money, advertising and straight-line revenue.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Minimum Rent	11.7	12.3	4.8%	37.0	36.4	-2.7%
Percentage on Sales	2.7	2.1	-25.2%	6.9	5.8	-15.9%
Key Money	0.2	0.1	-15.4%	0.5	0.4	-12.1%
Advertising	2.1	2.3	6.5%	5.9	6.8	15.4%
Straight-lining Revenue	0.4	0.3	-27.2%	0.3	0.9	324.2%
Total	17.1	17.1	-0.3%	50.6	50.3	-0.7%

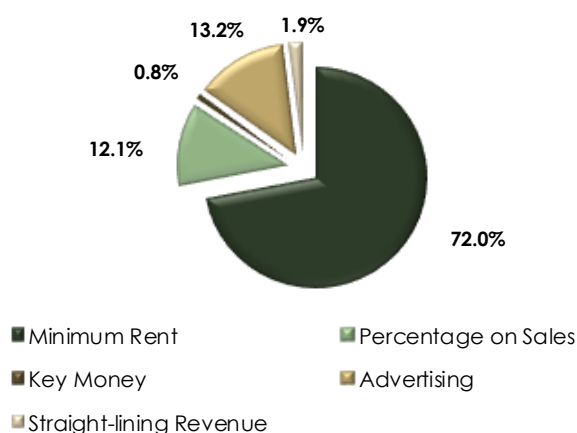
Revenues from minimum rents in 3Q25 were R\$ 12.3 million, an increase of R\$ 0.6 million, or 4.8% compared to 3Q24. Comparing 9M25 with 9M24, there was a R\$ 0.6 million or 2.7% decline, largely a reflection of factors already cited above.

Rent as a percentage of sales fell by R\$ 0.6 million between the two quarters. Considering 9M25 in relation to 9M24, the Company also posted a decline, in this case 15.9%.

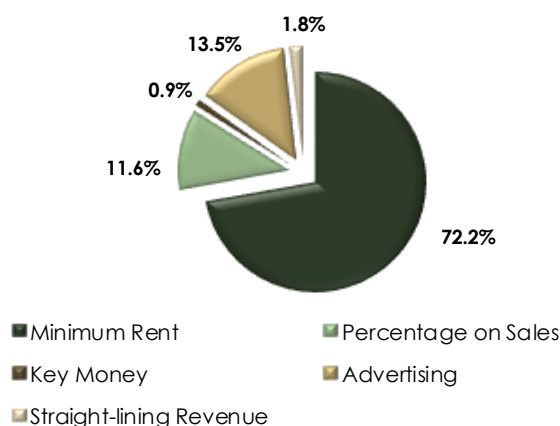
Temporary rentals (Merchandising) in 3Q25 amounted to R\$ 2.3 million, growth of 6.5% compared to 3Q24, and R\$ 6.8 million in 9M25, an increase of 15.4% relative to 9M24.

Revenues from minimum rent represented 72.0% of the Company's total revenue from rents in 3Q25, while in 3Q24, they were equivalent to 68.1%. In 9M25 minimum rent amounted to 72.2%, compared with 73.2% in 9M24.

Rental Revenue Breakdown - 3Q25



Rental Revenue Breakdown - 9M25



REVENUE FROM SERVICES

In 3Q25, services revenue totaled R\$ 36.1 million, representing an increase of 13.6% compared to the same period in the preceding year. In 9M25, these revenues stood at R\$ 103.8 million, 10.6% greater in comparison with 9M24.

Services Revenue Breakdown

R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Parking	18.1	19.7	8.7%	50.7	56.6	11.6%
Energy	5.3	6.3	20.0%	18.2	17.5	-3.8%
Water	2.6	3.1	17.6%	7.6	9.4	23.9%
Management	5.8	7.0	21.4%	17.4	20.3	16.9%
Total	31.8	36.1	13.6%	93.9	103.8	10.6%

In 3Q25, parking lot revenue amounted to R\$ 19.7 million, an increase of R\$ 1.6 million relative to 3Q24. In 9M25, revenue was R\$ 56.6 million, growth of 11.6% compared to 9M24. This growth was due largely to the factors already mentioned above in addition to tariff readjustments.

Revenues from the management of energy supply was R\$ 6.3 million in 3Q25, an increase of R\$ 1.0 million. In 9M25, the Company reported R\$ 17.5 million in fees, 3.8% less compared to 9M24. This result stems mainly from the variation in purchasing costs (Spot) as well as the factors discussed above.

Revenues from the management of water supply amounted to R\$ 3.1 million in 3Q25, R\$ 0.5 million greater than in 3Q24. In 9M25, revenues from this service were R\$ 9.4 million, growth of 23.9% compared to 9M24.

DEDUCTIONS FROM REVENUES (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible against gross revenue, totaled R\$ 6.6 million in 3Q25, or 12.3% of gross revenue, while in 3Q24 the same items

represented 12.0% of the same item. In 9M25, General Shopping reported R\$ 18.5 million, 12.0% of gross revenue, while in 9M24, the percentage was 12.4%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) were R\$ 5.1 million in 3Q25, an increase of R\$ 0.7 million in relation to 3Q24. In 9M25, the Company reported R\$ 14,7 million, R\$ 1.4 million greater than 9M24.

In the quarter under review, discounts and cancellations amounted to R\$ 1.5 million, the same level as 3Q24. In 9M25, we registered R\$ 3.8 million, a decrease of R\$ 0.8 million year-over-year.

NET REVENUE FROM RENTALS AND SERVICES

Net Revenue totaled R\$ 46.6 million in 3Q25, representing 8.4% growth compared with the same period in 2024. In 9M25, the Company posted R\$ 135.6 million, 7.1% higher than in 9M24.

COST OF RENTALS AND SERVICES

In 3Q25, total costs of rentals and services posted an increase of 3.7%, at R\$ 14.9 million. For the 9M25, costs were R\$ 43.7 million, a 6.6% increase compared with 9M24.

Rental and Services Costs						
R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Personnel	1.4	1.3	-7.4%	4.1	3.6	-11.2%
Depreciation	0.2	0.2	3.2%	0.6	0.6	4.3%
Occupancy	8.3	9.0	8.2%	24.0	26.6	10.5%
Third parties	4.5	4.4	-1.3%	12.3	12.9	5.0%
Total	14.4	14.9	3.7%	41.0	43.7	6.6%

Personnel Costs

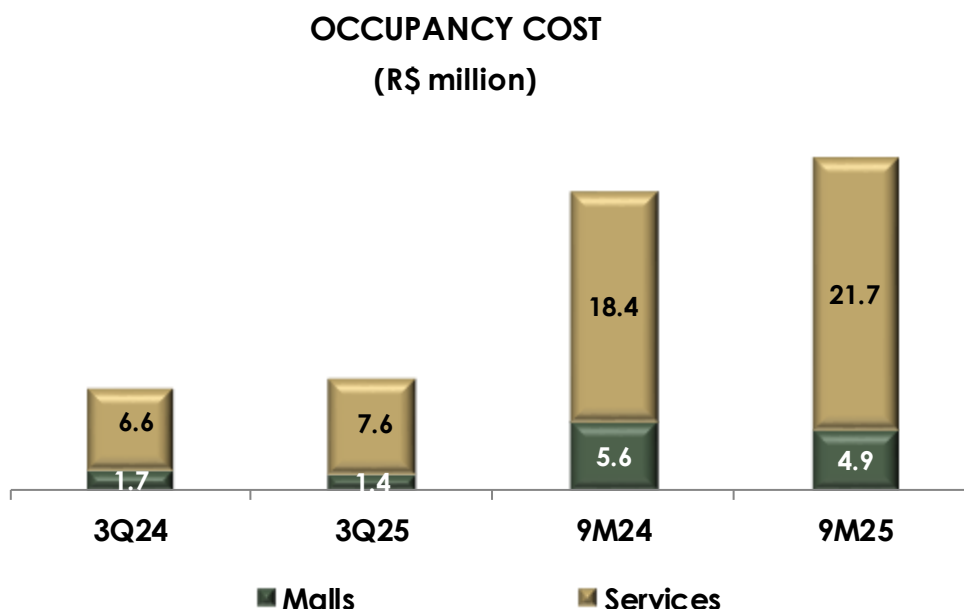
Personnel costs were R\$ 1.3 million in 3Q25, R\$ 0.1 less in relation to 3Q24. In 9M25, personnel costs recorded R\$ 3.6 million, a decrease of R\$ 0.5 million in comparison to 9M24.

Depreciation Costs

In 3Q25, depreciation costs were R\$ 0.2 million and the same as 3Q24, while in 9M25, the Company recorded R\$ 0.6 million also equal to 9M24.

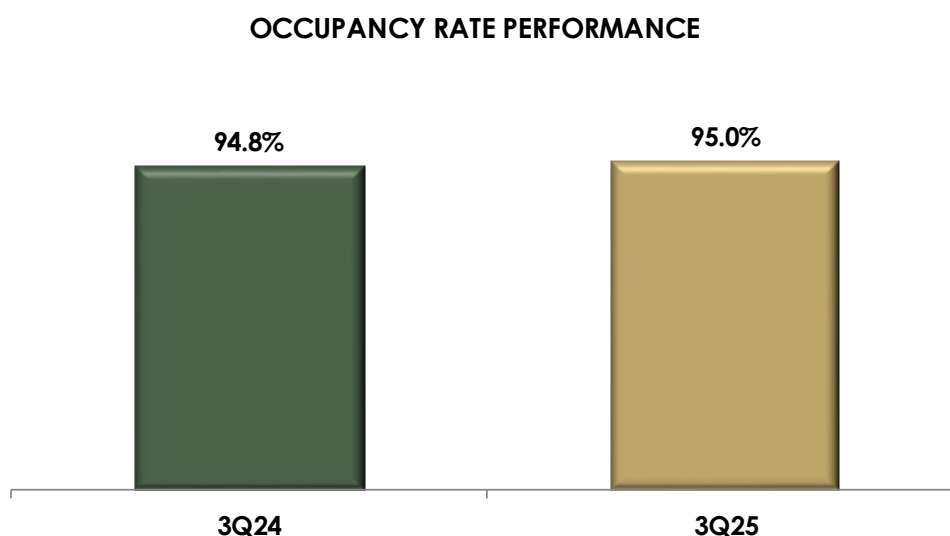
Occupancy Costs

In the third quarter, occupancy costs amounted to R\$ 9.0 million, an increase of 8.2% when compared to 3Q24. In 9M25, this item totaled R\$ 26.6 million, R\$ 2.6 million or 10.5% higher compared to 9M24.



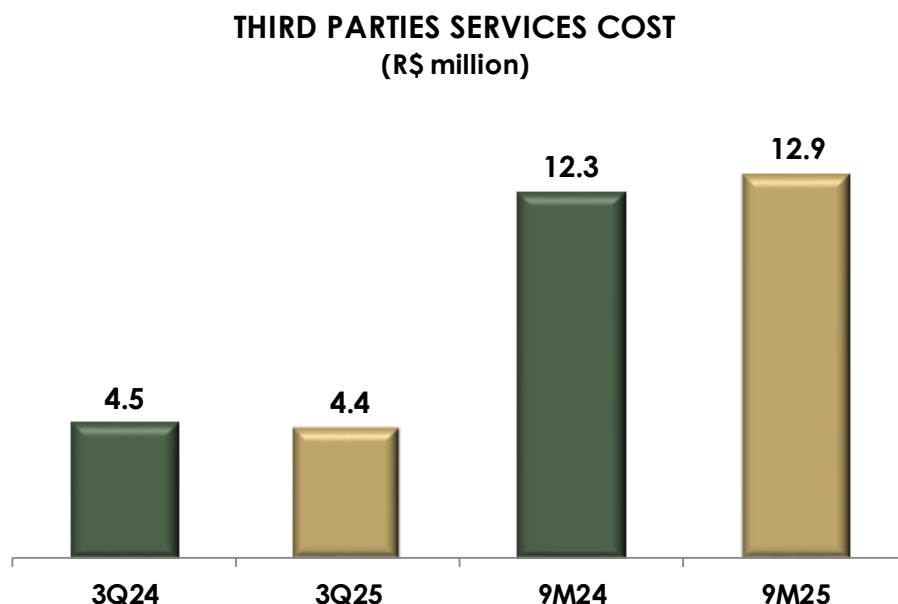
Shopping center occupancy costs were R\$ 1.4 million in 3Q25, R\$ 0.3 million lower than 3Q24. In 9M25, these same costs amounted to R\$ 4.9 million, a decrease of R\$ 0.7 million relative to 9M24.

The services' occupancy costs were R\$ 7.6 million in 3Q25, R\$ 1.0 million greater than 3Q24. In 9M25, the Company reported R\$ 21.7 million, an increase of R\$ 3.3 million compared to 9M24.



Third Party Services Costs

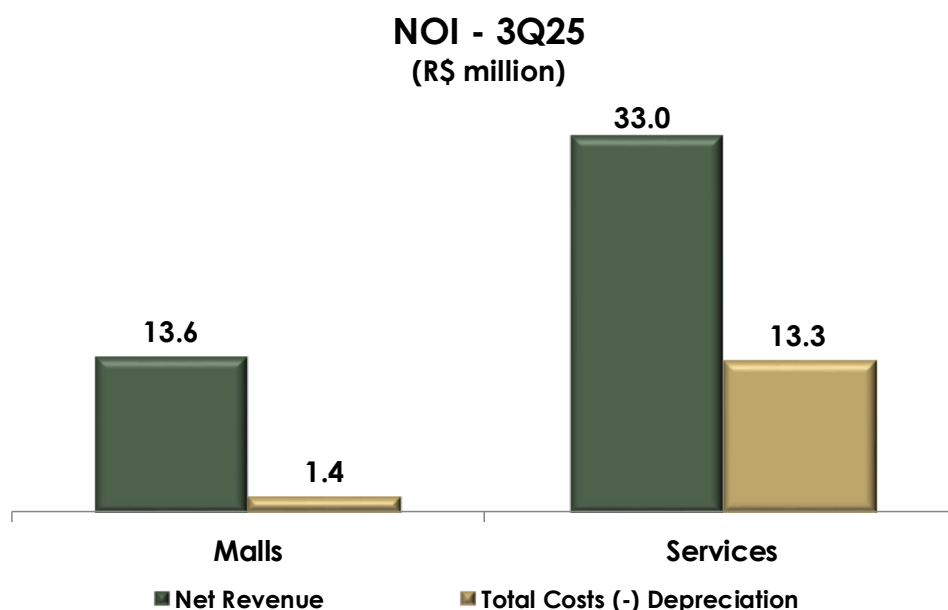
The costs of third-party services in 3Q25, mainly those related to parking lot activity, were R\$ 4.4 million, R\$ 0.1 million less than in 3Q24. In 9M25, the Company posted R\$ 12.9 million, a 5% increase year-over-year.



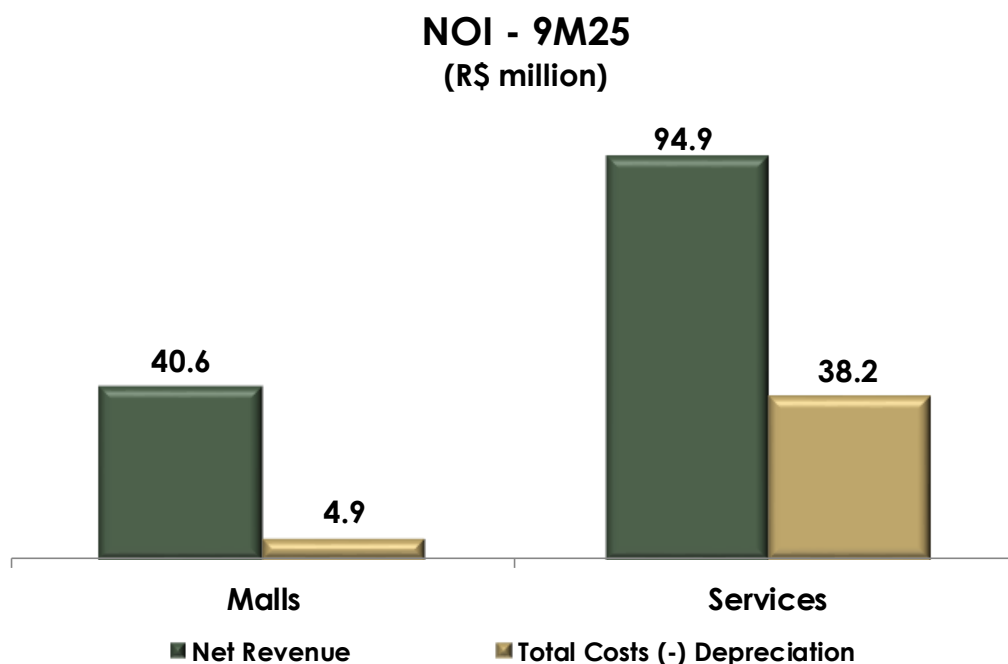
GROSS PROFIT

Gross profit in 3Q25 was R\$ 31.7 million, equivalent to a 68.0% margin and an improvement of 10.7% compared to the R\$ 28.6 million in 3Q24. In 9M25, the Company reported a gross profit of R\$ 91.0 million, corresponding to a margin of 67.8% and 7.3% higher than 9M24.

In 3Q25, consolidated NOI was R\$ 31.9 million. NOI from Shopping Center operations was R\$ 12.2 million and from the Services segment, R\$ 19.7 million.



In addition, 9M25 consolidated NOI was R\$ 92.4 million, Shopping Center operations reporting R\$ 35.7 million and Services, R\$ 56.7 million.



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and Administrative expenses in 3Q25 totaled R\$ 13.9 million, and an increase of 1.4% when compared to 3Q24. In 9M25, these expenses posted a total amount of R\$ 47.2 million, 7.5% more than in 9M24.

General and Administrative Expenses

R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Publicity and Advertising	(0.7)	(1.7)	134.6%	(1.7)	(3.8)	129.6%
Provision for Doubtful Accounts	0.3	-	-	0.1	-	-
Personnel	(4.0)	(3.3)	-16.7%	(12.5)	(10.2)	-18.4%
Third Parties	(4.1)	(4.9)	20.0%	(11.2)	(12.8)	14.4%
Commercialization Expenses	(1.0)	(1.3)	25.1%	(3.0)	(3.5)	17.4%
Non-recurring Expenses	(0.8)	(0.4)	-45.0%	(3.9)	(8.0)	108.1%
Other Expenses	(3.4)	(2.3)	-33.2%	(11.8)	(8.9)	-24.8%
Total	(13.7)	(13.9)	1.4%	(44.0)	(47.2)	7.5%

In the quarter under review, there was an increase of R\$ 0.2 million in administrative expenses, the increase reflecting the following items: (i) publicity and advertising, (ii) commercialization and (iii) expenses with third party services and (iv) provision for doubtful accounts, partially offset by the decrease of (v) other expenses (vi) personnel costs and (vii) non-recurring 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 3Q25, other operating revenues and expenses were R\$ 0.5 million, while in 3Q24 this item stood at R\$ 8.5 million. In 9M25, other operating revenues/expenses were R\$ 0.9 million and in 9M24 this same item registered a negative total of R\$ 3.0 million.

Other Operating Revenues and Expenses

R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Expenses Recovery	-	-	-	-	0.2	-
Recovery (other)	8.5	0.5	-94.0%	(3.0)	0.7	-
Total	8.5	0.5	-94.0%	(3.0)	0.9	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 3Q25 was R\$ 16.3 million negative while in 3Q24 the result was R\$ 23.6 million negative. Worthy of note is that there is no cash effect from exchange variation on the principal of our perpetual debt. In 9M25, the Company posted a net financial result of R\$ 123.3 million, compared with the R\$ 379.3 million negative in 9M24.

It should be noted that while work is still ongoing, interest charges on the financing of greenfield projects are capitalized but thereafter, amortized once the commercial developments are fully operational.

Net Financial Result						
R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Revenues	89.7	93.4	4.1%	107.8	409.3	279.5%
Interest on financial investments	1.8	2.7	48.8%	5.5	10.1	81.6%
Exchange Variation - Asset	79.6	89.4	12.3%	79.9	392.8	391.4%
Derivative Operational Gain	7.3	0.6	-91.2%	16.1	1.7	-89.5%
Other	1.0	0.7	-36.6%	6.3	4.7	-24.5%
Expenses	(113.3)	(109.7)	-3.2%	(487.1)	(286.0)	-41.3%
Interest on loans, financing and CCIs	(6.5)	(5.3)	-19.1%	(18.9)	(17.1)	-9.6%
Perpetual Bonds Debt	(40.5)	(37.3)	-7.9%	(111.4)	(115.3)	3.4%
Derivative Operational Loss	(7.2)	(2.0)	-73.0%	(7.5)	(8.0)	6.9%
Exchange Variation - Liability	(48.1)	(56.6)	17.7%	(316.0)	(83.0)	-73.7%
Monetary Variation - Liability	(0.4)	(0.3)	-22.0%	(2.4)	(2.5)	5.2%
Fine on Overdue Taxes	(6.4)	(1.8)	-71.5%	(21.7)	(8.7)	-59.8%
Other	(4.2)	(6.5)	54.7%	(9.2)	(51.4)	457.8%
Total	(23.6)	(16.3)	-30.9%	(379.3)	123.3	-

FINANCIAL INSTRUMENTS

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

Speculative transactions are not permitted under the Policy and any instrument employed must be used solely to mitigate risks. All operations are controlled through daily 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 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 September 30, 2025, the Company's hedge position was:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	5.4651
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(144)

Total Hedge Instruments	TOTAL
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(144)

(*) The price reflects the derivative entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The Company reported income tax and social contribution in 3Q25 at R\$ 18.8 million against R\$ 2.9 million in 3Q24. In 9M25, income tax and social contribution totaled R\$ 47.0 million compared with 1.9 million negative for 9M24.

ADJUSTED NET RESULT

In 3Q25, the Company reported an adjusted net result of R\$ 21.2 million compared with the adjusted net result of R\$ 7.7 million negative in 3Q24. In 9M25, the net adjusted result amounted to R\$ 226.6 million, compared to the adjusted net result of R\$ 332.4 million negative in 9M24.

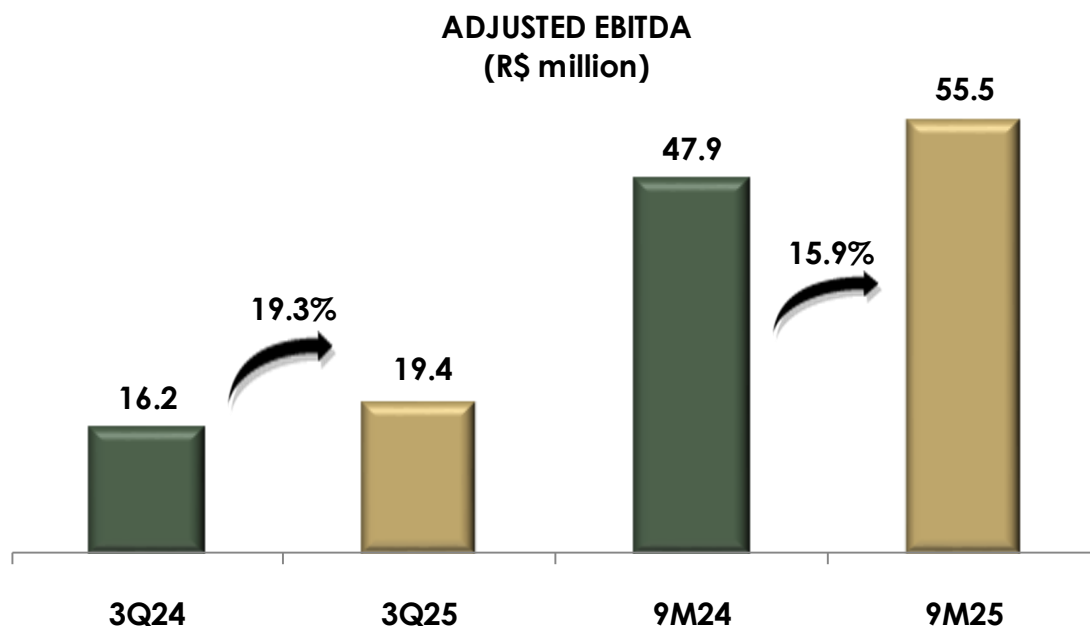
Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Net Result	2.6	20.7	686.0%	(342.5)	215.8	-
(+) Non-Recurring	(7.7)	0.4	-	7.6	8.1	6.0%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	(2.6)	0.1	-	2.5	2.7	6.0%
Adjusted Net Result	(7.7)	21.2	-	(332.4)	226.6	-
Adjusted Net Result Margin	-17.9%	45.5%	-	-262.5%	167.1%	-

ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA in 3Q25 was R\$ 19.4 million, a 41.5% margin and an increase of 19.3% compared with the same quarter of last year. In 9M25, the item recorded R\$ 55.5 million, equivalent to a margin of 40.9% and a year-over-year growth of 15.9%.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Net Result	2.6	20.7	686.0%	(342.5)	215.8	-
(+) Income Tax and Social Contribution	(2.9)	(18.8)	552.2%	1.9	(47.0)	-
(+) Net Financial Result	23.6	16.3	-31.1%	379.3	(123.3)	-
(+) Depreciation and Amortization	0.6	0.8	21.6%	1.6	1.9	14.4%
EBITDA*	23.9	19.0	-20.9%	40.3	47.4	17.8%
(+) Non-Recurring	(7.7)	0.4	-	7.6	8.1	6.0%
Adjusted EBITDA	16.2	19.4	19.3%	47.9	55.5	15.9%
Adjusted EBITDA Margin	37.7%	41.5%	3.8 p.p.	37.8%	40.9%	3.1 p.p.

* CVM 156/22 Resolution

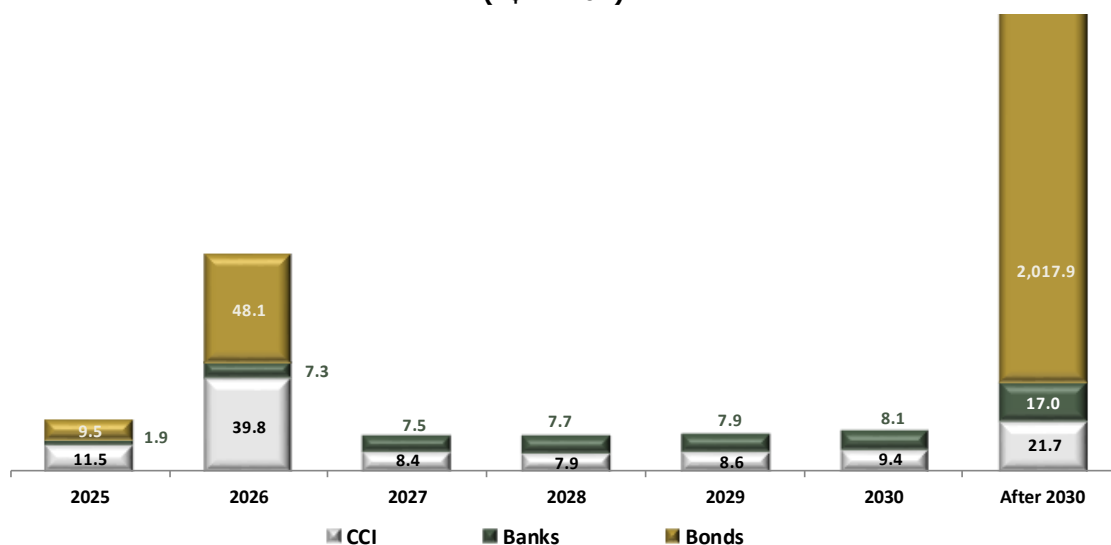


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt as of September 30, 2025, totaled R\$ 2,240.2 million while as of June 30, 2025, gross debt stood at R\$ 2,284.3 million.

In the light of the Company's cash position of R\$ 72.3 million (cash and cash equivalents and other financial investments) on September 30, 2025, total net debt was R\$ 2,167.9 million. In 2Q25, net debt was R\$ 2,197.6 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million											
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	09/30/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	After 2030
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	16.0	2.9	12.0	1.1	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	27.8	6.7	21.1	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	27.2	0.9	2.8	3.1	3.4	3.7	4.0	9.3
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	36.3	1.0	3.9	4.2	4.5	4.9	5.4	12.4
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	57.4	1.9	7.3	7.5	7.7	7.9	8.1	17.0
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	48.1	-	48.1	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	528.5	9.5	-	-	-	-	-	519.0
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,498.9	-	-	-	-	-	-	1,498.9
Total Debt				2,240.2	22.9	95.2	15.9	15.6	16.5	17.5	2,056.6

*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	3Q24	3Q25	Chg.	9M24	9M25	Chg.
Gross Operating Revenue	48,885	53,175	8.8%	144,544	154,125	6.6%
Revenue from Rents	17,125	17,081	-0.3%	50,663	50,316	-0.7%
Revenue from Services	31,760	36,094	13.6%	93,881	103,809	10.6%
Revenue Deductions	(5,875)	(6,566)	11.8%	(17,943)	(18,547)	3.4%
Pis / Cofins	(3,080)	(3,594)	16.7%	(9,554)	(10,486)	9.8%
ISS	(1,303)	(1,487)	14.1%	(3,781)	(4,228)	11.8%
Discounts	(1,492)	(1,485)	-0.5%	(4,608)	(3,833)	-16.8%
Net Operating Revenue	43,010	46,609	8.4%	126,601	135,578	7.1%
Rents and Services Costs	(14,402)	(14,935)	3.7%	(40,990)	(43,708)	6.6%
Personnel	(1,358)	(1,257)	-7.4%	(4,089)	(3,632)	-11.2%
Depreciation	(187)	(193)	3.2%	(554)	(578)	4.3%
Occupancy	(8,352)	(9,039)	8.2%	(24,038)	(26,572)	10.5%
Third Parties	(4,505)	(4,446)	-1.3%	(12,309)	(12,926)	5.0%
Gross Profit	28,608	31,674	10.7%	85,611	91,870	7.3%
Operating Expenses	(5,244)	(13,443)	156.4%	(47,000)	(46,337)	-1.4%
General and Administrative	(13,764)	(13,959)	1.4%	(43,983)	(47,276)	7.5%
Other Operating Revenues and Expenses	8,520	516	-93.9%	(3,017)	939	-
Income Before Financial Result	23,364	18,231	-22.0%	38,611	45,533	17.9%
Financial Results	(23,611)	(16,324)	-30.9%	(379,259)	123,296	-
Result Before Income Tax and Social Contribution	(247)	1,907	-	(340,648)	168,829	-
Income Tax and Social Contribution	2,875	18,750	552.2%	(1,863)	46,994	-
Net Result in the period	2,628	20,657	686.0%	(342,511)	215,823	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	09/30/2025	12/31/2024
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	72,254	144,988
Accounts Receivable	27,219	32,695
Recoverable Taxes	13,014	12,739
Other Receivables	31,945	28,106
Total Current Assets	144,432	218,528
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	0	529
Accounts Receivable	100	0
Third parties loans receivable	5,054	5,215
Related Parties	3,900	15,828
Deposits and Guarantees	10,315	10,070
Other Accounts Receivable	12,125	17,301
Investment Property	895,698	891,579
Property, Plant and Equipment	29,235	28,411
Intangible	34,998	32,296
Total Non-Current Assets	991,425	1,001,229
Total Assets	1,135,857	1,219,757

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	9,845	12,337
Loans and Financing	65,004	21,505
Payroll and Related Charges	3,370	2,907
Taxes and Contributions	86,854	88,681
Taxes to be paid in Installments	36,245	19,053
Real Estate Credit Notes - CCI	46,464	40,938
Related Parties	0	327
Cession revenues to be recognized	1,168	3,439
Other Accounts Payables	5,223	4,355
TOTAL CURRENT LIABILITIES	254,173	193,542
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	2,067,944	2,381,814
Cession revenues to be recognized	1,604	1,858
Taxes to be paid in Installments	42,968	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	60,817	93,246
Accounts Payable - land purchase	557	557
Other Payables	389	706
Total Non-Current Liabilities	2,199,777	2,560,131
Shareholders Equity	-1,318,093	-1,533,916
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,135,857	1,219,757

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	09/30/2025	09/30/2024
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	215,823	-342,511
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	1,800	1,669
Provision for doubtful accounts	-446	-127
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	58	308
Deferred Income taxes and Social Contribution	-58,573	-5,429
Income taxes and Social Contribution	11,579	2,363
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	131,015	130,277
Financial charges on taxes paid in installments	7,578	6,483
Exchange Variation	-332,755	220,517
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	5,822	6,923
Recoverable Taxes	-275	-1,770
Other Accounts Receivable	1,337	-28,822
Deposits and Guarantees	-245	-376
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	-2,492	-10,157
Taxes, Charges and Contributions	45,167	-10,031
Salaries and Social Charges	463	1,263
Cession Revenue to be recognized	-2,525	-3,012
Other Accounts Payables	551	-759
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	23,882	-33,191
Payment of Interest	-61,945	-60,526
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	-38,063	-93,717
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	7	44,067
Asset write off from investment properties destined to sale	-4,119	132,194
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	529	-35
Related Parties	12,089	41,632
Acquisition of fixed and intangible assets	-5,333	-54,935
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	3,173	162,923
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Amortization of principal of loans, financing and CCI	-39,044	-35,993
New taxes installments	17,507	21,580
Payment of principal on installment of taxes	-18,672	-18,562
Related Parties	-327	-39,604
Raising costs amortization	2,692	2,734
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	-37,844	-69,845
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	-72,734	-639
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	144,988	92,525
Closing period	72,254	91,886

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.