

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping e Outlets do Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2025 (4T25) e o ano de 2025, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 4T25 apresentou um acréscimo de 4,7% para R\$ 62,6 milhões, ponderada pelo aumento nas Receitas de Aluguel em 3,9% e aumento nas Receitas de Serviços de 5,1% quando comparadas ao 4T24. No ano de 2025, a Receita Bruta atingiu R\$ 216,7 milhões, um aumento de 6,1% quando comparada ao ano de 2024.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um acréscimo de 5,3%, no 4T25 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 3,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma pequena redução no trimestre, atingindo 95,3% no 4T25 contra 95,4% quando comparada com o 4T24.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 0,8% em relação ao 4T24, atingindo R\$ 18,0 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de pessoal. No ano, eles tiveram um acréscimo de 4,8% em relação a 2024, alcançando R\$ 61,7 milhões, reflexo do aumento nos custos de ocupação e de serviços de terceiros.

O NOI atingiu R\$ 129,2 milhões em 2025, incremento de 5,6% em relação ao ano anterior, com margem de 67,9%. No 4T25, o NOI alcançou R\$ 36,8 milhões com margem NOI de 67,3%, um aumento de 1,4% em relação ao 4T24.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução, de 4,5% em 2025, comparando com o ano anterior, e uma redução de 27,0% no 4T25 quando comparado ao 4T24.

O EBITDA Ajustado em 2025 atingiu R\$ 81,9 milhões, aumento de 15,7% em relação ao ano de 2024, com margem EBITDA Ajustado de 43,1%. No 4T25, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 26,4 milhões, um aumento de 15,3% em relação ao 4T24, com margem EBITDA Ajustado de 48,4%.

Em 2025, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 706,1 milhões em 2024 para negativos R\$ 12,1 milhões em 2025.

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

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping e Outlets do Brasil é uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos. Administramos 16 empreendimentos com área bruta locável total de 321.950 m², além de exploração de serviços complementares. Possuímos participação em 14 desses empreendimentos com 80.910 m² de área bruta locável própria e participação média de 27,2% em 31 de dezembro de 2025.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização da Companhia por suas receitas de prestação de serviços e locatícias através da melhor performance varejista em nossos shopping centers, de desenvolvimento de shopping centers e de compra e venda de participações. Considerando as avaliações mercadológicas de cada localidade, nossa estratégia é:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros, acréscimo de participações ou alienação de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista.

Nossas atividades são de (i) planejamento, administração e operação de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas); (iii) locação de espaços publicitários e promocionais ("merchandising"); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica e de água, entre outros, para os empreendimentos.

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

O comércio varejista brasileiro encerrou o ano de 2025 com crescimento de 1,6% em termos de volume de vendas, marcando o nono ano consecutivo de resultados positivos, embora com uma desaceleração em relação aos 4,1% registrados em 2024. O desempenho foi sustentado por atividades específicas que mostraram resiliência: artigos farmacêuticos, médicos e de perfumaria (alta de 4,5%), móveis e eletrodomésticos (4,5%) e equipamentos de informática e comunicação (4,1%).

No que tange ao mercado de trabalho, o ano de 2025 registrou números históricos: a taxa de desocupação encerrou o quarto trimestre em 5,1%, a menor marca da série histórica da PNAD Contínua. A média anual consolidada fechou em 5,6%. O rendimento real habitual médio também apresentou ganhos, atingindo R\$ 3.613 ao final do ano, refletindo o alto nível de ocupação da população economicamente ativa.

O mercado de crédito consolidou em 2025 uma trajetória de expansão sólida, impulsionada pela retomada de investimentos produtivos e pela resiliência do mercado de trabalho. No acumulado do ano, as concessões de crédito às famílias apresentaram uma alta de 10,8%, enquanto o segmento de empresas teve crescimento de 11,5%. Esse desempenho elevou o volume total de crédito no Sistema Financeiro Nacional (SFN) para R\$ 7,1 trilhões, o que representa uma expansão anual de 10,9%.

Em relação ao custo do capital, o Indicador de Custo do Crédito (ICC), que mede o custo médio de todo o estoque do SFN, encerrou o período em 23,4% ao ano. Já a inadimplência do crédito geral registrou crescimento de 3,0% em 2024 para 4,0% em 2025, refletindo o impacto da aceleração da taxa Selic, a qual atingiu o patamar de 15% ao ano em dezembro de 2025.

A inflação oficial, medida pelo IPCA, fechou o ano de 2025 acumulada em 4,26%. Embora tenha ficado acima do centro da meta (3,0%), o índice permaneceu dentro do intervalo de tolerância do Conselho Monetário Nacional (limite de 4,5%). A confiança do consumidor encerrou dezembro em 90,2 pontos, pressionada pelo custo do crédito e pelo endividamento das famílias.

Em termos de atividade econômica geral o PIB brasileiro cresceu 2,3% em 2025. O resultado, embora menor que os 3,4% de 2024, marcou o quinto ano consecutivo de expansão da economia nacional, impulsionado pelo setor de serviços e pelo mercado de trabalho aquecido.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
Receita Bruta Total	59.779	62.595	4,7%	204.323	216.718	6,1%
Aluguel (Shoppings)	19.385	20.135	3,9%	70.048	70.451	0,6%
Serviços	40.394	42.460	5,1%	134.275	146.267	8,9%
NOI Consolidado	36.241	36.755	1,4%	122.406	129.204	5,6%
EBITDA Ajustado	22.900	26.405	15,3%	70.750	81.880	15,7%
Resultado Líquido Ajustado	(257.461)	(82.967)	-67,8%	(589.828)	143.621	-
FFO Ajustado	(256.844)	(82.029)	-68,1%	(587.542)	146.468	-
Margem NOI	67,2%	67,3%	0,1 p.p.	67,8%	67,9%	0,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	42,5%	48,4%	5,9 p.p.	39,2%	43,1%	3,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-477,7%	-151,9%	-	-326,8%	75,5%	-
Margem FFO Ajustado	-476,6%	-150,2%	-	-325,5%	77,0%	-
Receita Bruta por m²	726,55	765,00	5,3%	2.414,51	2.637,63	9,2%
NOI por m²	440,47	449,20	2,0%	1.446,48	1.572,51	8,7%
EBITDA Ajustado por m²	278,32	322,71	15,9%	836,06	996,54	19,2%
Resultado Líquido ajustado m²	(3.129,16)	(1.013,98)	-67,6%	(6.970,06)	1.747,98	-
FFO ajustado por m²	(3.121,66)	(1.002,52)	-67,9%	(6.943,04)	1.782,63	-
ABL Própria - Média do Período (m²)	82.278	81.823	-0,6%	84.623	82.164	-2,9%
ABL Própria - Final do Período (m²)	82.278	80.910	-1,7%	82.278	80.910	-1,7%

MERCADO DE CAPITAIS E GOVERNANÇA

O ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 177 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shoppings centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

Em Atendimento ao Art. 133 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada pela Lei nº 15.177/25, a Companhia apresenta abaixo as seguintes informações:

2025	Quantidade e proporção de mulheres contratadas				
Grupo Ocupacional	Nº de Mulheres	% de Mulheres	Nº de Homens	% de Homens	Total
Liderança	10	21%	37	79%	47
Não-Liderança	68	52%	62	48%	130
Total Geral	78	44%	99	56%	177

2024	Quantidade e proporção de mulheres contratadas				
Grupo Ocupacional	Nº de Mulheres	% de Mulheres	Nº de Homens	% de Homens	Total
Liderança	12	26%	35	74%	47
Não-Liderança	67	55%	54	45%	121
Total Geral	79	47%	89	53%	168

	2025		2024	
Cargo	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens
Conselho de Administração	0 (0%)	8 (100%)	0 (0%)	8 (100%)
Diretoria Estatutária	0 (0%)	3 (100%)	0 (0%)	3 (100%)

% Remuneração	2025		2024	
Grupo Ocupacional	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens
Liderança	17%	83%	20%	80%
Não-Liderança	51%	49%	53%	47%
Total Geral	32%	68%	35%	65%

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- otimização do uso de papel e reciclagem.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

A Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 pela Cotrim & Associados Auditores Independentes SS.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 42 do seu Estatuto Social.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E
CONSOLIDADAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de Dezembro de 2025.

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas – método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
General Shopping e Outlets do Brasil SA.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **General Shopping e Outlets do Brasil S.A. ("Companhia")**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **General Shopping e Outlets do Brasil S.A.** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à **General Shopping e Outlets do Brasil S.A.** e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a leitura das Notas Explicativas nºs 2.1.2 e 2.1.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$ 1.511.746 mil (R\$ 1.533.916 mil negativo em 31 de dezembro de 2024). Conforme apresentado na nota acima referida, esses eventos ou condições, podem indicar a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, apesar de tais efeitos serem devidos principalmente a fatores não monetários e sem efeito caixa, ou seja, gerados em função do impacto da variação cambial sobre o principal da dívida perpétua da Companhia, que é indexada à moeda dólar, mas que seguindo as normas contábeis, tem a variação cambial registrada

na rubrica de despesas financeiras e afetam o resultado do exercício, mesmo sem efeito caixa ou sem caráter definitivo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações financeiras nº 9, a Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação à Companhia. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e suas controladas, era de R\$ 809.477 mil (Consolidado). A estimativa de valor justo das propriedades para investimentos foi determinada levando em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas.

Esse tema foi considerado um Procedimento Adicional de Auditoria (PAA) devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pela Companhia, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- O envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelos especialistas externos contratado pela Companhia;
- Avaliamos a razoabilidade e consistência dos dados e das premissas e metodologia aplicadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, vacância, ABL e projeções de fluxo de caixa, entre outros, e comparando com informações externas de mercado.
- Testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedades para investimento;

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados nos laudos de avaliação a valor justo preparados por especialistas terceiros da Companhia, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, incluindo nossa análise de sensibilidade, consideramos que as avaliações a valor justo preparados pelos especialistas terceiros da Companhia, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Estimativa – Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações financeiras nº 4, a Companhia registra sua provisão para Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) com base na avaliação realizada pela Administração da Companhia envolvendo, entre outros: a) a capacidade de pagamento dos clientes; b) a existência de garantias reais, bem como seus valores justos; c) o histórico de perda da carteira de clientes; e d) cumprimento das renegociações realizadas.

Esse tema foi considerado um Procedimento Adicional de Auditoria (PAA) devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo para fins do registro da PECLD tendo em vista a atual situação econômica do Brasil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram entre outros:

- Entendimento e testes dos controles gerais relevantes sobre Tecnologia da Informação relacionados a gestão de mudanças, acessos e operações, bem como realizamos o entendimento e testes de detalhes de transações relevantes referente ao processo de Provisões para Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa;
- Realizamos testes de integridade da base de dados utilizada para mensuração e registro da provisão para perda com créditos de liquidação duvidosa por meio do exame documental para uma amostra selecionada;
- Recalculamos o modelo utilizado e desafiamos as premissas relevantes utilizadas pela Administração da Companhia para mensurar a PECLD, tais como idade em atraso dos títulos vencidos e valores estimados de realização das garantias, potencial perda para clientes que não possuem títulos em atraso, e a análise da capacidade financeira de pagamento dos clientes na estimativa da PECLD.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que a estimativa utilizada para a provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa da Companhia é aceitável para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individual e consolidada do valor adicional (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável,

as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam ascorrespondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificados durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2026

Cotrim & Associados Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 012.348/O-4



Wilson Carlos Bronze Cotrim
Contador CRC 1 SP 096.274/O-9

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Balancos patrimoniais

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	62	81	79.359	144.988
Contas a receber	4	-	-	32.552	32.695
Tributos a recuperar	5	-	-	13.822	12.739
Outras contas a receber	6	1.162	1.456	34.104	28.106
Total do ativo circulante		1.224	1.537	159.837	218.528
Ativo não circulante					
Contas a receber	4	-	-	-	-
Partes relacionadas	7	622	622	-	15.828
Empréstimos a receber com terceiros		-	-	5.252	5.215
Depósitos e cauções	-	333	433	9.586	10.070
Aplicações financeiras	3	-	-	-	529
Outras contas a receber	6	286	286	9.630	17.301
		1.241	1.341	24.468	48.943
Propriedades para investimento	9	-	-	809.477	891.579
Imobilizado	10	1.193	1.158	29.445	28.411
Intangível	11	1.132	546	34.996	32.296
		2.325	1.704	873.918	952.286
Total do ativo não circulante		3.566	3.045	898.386	1.001.229
Total do ativo		4.790	4.582	1.058.223	1.219.757

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Balanços patrimoniais

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Fornecedores	-	1.342	1.543	13.684	12.337
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	68.339	21.505
Salários e encargos sociais	-	1.462	1.883	2.203	2.907
Impostos, taxas e contribuições	16	10.428	9.847	103.228	88.681
Impostos parcelados	15	285	165	37.450	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	13	-	-	40.477	40.938
Partes relacionadas	7	62.153	35.205	-	327
Receitas de cessões a apropriar	17	-	-	327	3.439
Outras contas a pagar	14	131	163	4.850	4.355
Total do passivo circulante		75.801	48.806	270.558	193.542
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	2.159.515	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	17	-	-	1.614	1.858
Impostos parcelados	15	629	94	41.176	56.510
Contas a pagar na compra de terrenos		-	-	-	557
Imposto de renda e contribuição social diferidos	24	-	-	18.598	20.377
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	18	78	-	5.151	5.063
Partes relacionadas	7	-	-	14.894	-
Provisão para perda em investimentos	8	1.440.028	1.489.598	-	-
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	13	-	-	56.474	93.246
Outras contas a pagar	14	-	-	1.989	706
Total do passivo não circulante		1.440.735	1.489.692	2.299.411	2.560.131
Patrimônio líquido					
Capital social	-	385.064	385.064	385.064	385.064
Reserva de capital		(1.907)	(1.907)	(1.907)	(1.907)
Prejuízos acumulados	-	(1.894.903)	(1.917.073)	(1.894.903)	(1.917.073)
		(1.511.746)	(1.533.916)	(1.511.746)	(1.533.916)
Total do passivo e patrimônio líquido		4.790	4.582	1.058.223	1.219.757

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstração dos resultados

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida de aluguel e serviços	20	-	-	190.189	180.492
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	21	-	-	(61.685)	(58.832)
Lucro bruto		-	-	128.504	121.660
(Despesas)/ receitas operacionais					
Gerais e administrativas	22	(25.030)	(27.757)	(64.243)	(67.245)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	25	37	147	(75.863)	(154.190)
Resultado da equivalência patrimonial	8	49.570	(786.614)	-	-
Lucro ou (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		24.577	(814.224)	(11.602)	(99.775)
Resultado financeiro líquido	23	(2.743)	(1.044)	(12.052)	(706.052)
Lucro ou (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		21.834	(815.268)	(23.654)	(805.827)
Imposto de renda e contribuição social correntes	24	-	-	(14.209)	(11.006)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	24	336	-	60.033	1.565
Lucro ou (Prejuízo) do exercício		22.170	(815.268)	22.170	(815.268)
Lucro ou (Prejuízo) atribuído aos:					
Acionistas da Companhia		22.170	(815.268)	22.170	(815.268)
Acionistas não controladores		-	-	-	-
Lucro ou (Prejuízo) básico por ação - R\$	19	11,82	(434,73)	11,82	(434,73)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	22.170	(815.268)	22.170	(815.268)
Outros resultados abrangentes a serem reclassificados para o resultado do exercício em períodos subsequentes:				
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total resultado abrangente do exercício	22.170	(815.268)	22.170	(815.268)
Total do resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas da Companhia	22.170	(815.268)	22.170	(815.268)
Acionistas não controladores	-	-	-	-
	22.170	(815.268)	22.170	(815.268)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido - Controladora e Consolidado
Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

	Capital social			Reserva de Capital		Prejuízos acumulados	Total
	Capital subscrito	Ações em tesouraria	Gasto com emissão de ações	Ágio na emissão de ações	Transação de capital		
Saldos em 1º de dezembro de 2024	389.625	(2.427)	(2.134)	6.376	(8.283)	(1.101.805)	(718.648)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	(815.268)	(815.268)
Total do resultado abrangente, líquido de impostos	-	-	-	-	-	(815.268)	(815.268)
							-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	389.625	(2.427)	(2.134)	6.376	(8.283)	(1.917.073)	(1.533.916)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	22.170	22.170
Total do resultado abrangente, líquido de impostos	-	-	-	-	-	22.170	22.170
							-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	389.625	(2.427)	(2.134)	6.376	(8.283)	(1.894.903)	(1.511.746)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do Exercício	22.170	(815.268)	22.170	(815.268)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	439	328	2.845	2.137
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.193)	661
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	78	(106)	88	758
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(336)	-	(60.033)	(1.566)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	14.209	11.008
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	-	-	172.975	179.011
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-	-	9.865	6.263
Variação cambial	-	-	(260.469)	496.965
Ajuste a valor justo	-	-	81.140	153.508
Resultado da equivalência patrimonial	(49.570)	786.614	-	-
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	2.336	1.486
Tributos a recuperar	-	1	(1.083)	(1.959)
Outras contas a receber	294	3.087	1.673	58.795
Depósitos e cauções	100	21	484	348
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	(201)	(67)	1.347	(4.636)
Impostos, taxas e contribuições	917	741	58.592	(12.548)
Salários e encargos sociais	(421)	366	(704)	551
Receitas de cessões a apropriar	-	-	(3.356)	(4.047)
Contas a pagar na compra de imóveis	-	-	-	-
Outras contas a pagar	(32)	77	1.221	(420)
Caixa líquido aplicado nas (provenientes das) atividades operacionais	(26.562)	(24.206)	41.107	71.047
Pagamento de juros	-	-	(80.946)	(79.619)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	(26.562)	(24.206)	(39.839)	(8.572)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	-	-	9.248	176.507
Baixa de propriedade para investimentos destinados para venda	-	-	-	-
Resgate (Aplicação) financeira e aplicação e vinculada	-	-	529	(45)
Partes relacionadas	-	532	15.791	1.807
Aquisição de imobilizado, propriedades para investimentos e intangível	(1.060)	(565)	(14.865)	(72.997)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(1.060)	(33)	10.703	105.272
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(120)	-	(49.260)	(44.879)
Captação de empréstimos e CCI	-	-	-	-
Novos parcelamentos de tributos	775	-	18.657	21.582
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-	(218)	(20.457)	(20.940)
Partes relacionadas	26.948	24.489	14.567	-
Empréstimos com terceiros	-	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas (proveniente das) atividades de financiamento	27.603	24.271	(36.493)	(44.237)
Aumento (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(19)	32	(65.629)	52.463
Caixa e equivalentes de caixa				
No final do exercício	62	81	79.359	144.988
No início do exercício	81	49	144.988	92.525
Aumento (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(19)	32	(65.629)	52.463

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas				
Receita de aluguel, serviços e outros	-	-	211.227	198.583
Outras receitas	-	-	434	147
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-
	-	-	211.661	198.730
Serviços e materiais de terceiros				
Custos do alugueis e serviços de terceiros	-	-	(60.985)	(58.086)
Materiais, Energia, serviços de terceiros e outros	(13.330)	(12.369)	(41.622)	(41.017)
Valor (consumido)/ adicionado bruto	(13.330)	(12.369)	109.054	99.627
Depreciação e amortização	(439)	(328)	(2.845)	(2.137)
Valor (consumido)/ adicionado líquido produzido pela Companhia	(13.769)	(12.697)	106.209	97.490
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	49.570	(786.614)	-	-
Receitas financeiras	4	17	451.096	114.994
Outras	3	-	(75.863)	(154.190)
Valor adicionado a distribuir	35.808	(799.294)	481.442	58.294
Distribuição do valor adicionado/ (consumido)				
Pessoal				
Remuneração direta	10.022	10.220	14.737	15.430
Benefícios	1.764	3.078	3.384	5.402
FGTS	489	597	860	897
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(336)	-	(30.747)	22.150
Municipais	105	139	6.854	6.439
Remuneração de capitais de terceiros				
Despesas financeiras	1.400	1.063	463.148	821.046
Alugueis	194	877	1.036	2.198
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	22.170	(815.268)	22.170	(815.268)
	35.808	(799.294)	481.442	58.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: **(a)** Levian Participações e Empreendimentos Ltda. e **(b)** Atlas Participações Ltda. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em shoppings centers está agrupada na Levian Participações Empreendimentos S.A. e na Securis Administradora e Incorporadora S.A.

A Companhia negocia suas ações no segmento básico de listagem da “B3 - Brasil, Bolsa, Balcão”, sob a sigla GSHP3.

A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depositary Shares com base no Regulation S e Rule 144A (GDSs), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 22 de julho de 2016. Em 18 de julho de 2016, a CVM aprovou o pedido. Nesse contexto, o The Bank of New York Mellon atua como a instituição depositária do Programa de GDS e é responsável pela emissão dos respectivos certificados. As ações ordinárias da Companhia são negociadas na B3 e representam lastro dos GDS à razão de 1 (um) GDS para cada 73 (setenta e três) ações. O Itaú Unibanco S.A. atua como a instituição custodiante das ações da Companhia no Brasil. O estabelecimento do programa GDS envolveu a emissão de 11.000.000 (onze milhões) de novas ações ordinárias em decorrência da incorporação da controlada indireta Druz Administradora e Incorporadora Ltda. As novas ações emitidas ficaram em poder da controlada direta GS Investments Limited. Do montante das ações que não serviram de lastro para o programa de GDS, foram canceladas 6.564.301 ações conforme ata da reunião do conselho de administração realizada em 04 de agosto de 2017. O saldo remanescente de 1.923.550 ações (grupadas em 53.432 ações em 23 de janeiro de 2020) permanece em tesouraria nominal à Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2019 e autorizada pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários em 23 de janeiro de 2020, foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações), à razão de 36 (trinta e seis) ações para 1 (uma) ação, de modo que cada lote de 36 (trinta e seis) ações foram grupado em uma única ação, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. (“Grupamento”). Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia foi alterado de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar conjunto 241.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 27 de Março de 2026. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

A Companhia e suas controladas têm como atividade preponderante: **(a)** administração de bens próprios e de terceiros; **(b)** participação em negócios mobiliários e **(c)** incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas são as seguintes:

- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia - SCM, provedor de voz sobre protocolo internet - VOIP;
- **Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Ardan é detentora de uma fração ideal de 0,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamento Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamento Ltda., ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- **Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (Babi):** tem por objetivo social a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- **BAVI Administradora e Incorporadora S.A. (BAVI):** Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A BAVI é detentora de 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo;
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail):** tem por objeto social a

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda.;
 - **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 100% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.;
 - **BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para venda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras sociedades e em empreendimentos imobiliários;
 - **BUD Administradora e Incorporadora Ltda. (BUD):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários, a Bud é detentora de uma fração ideal de 3% do Outlet Premium Brasília;
 - **BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. (BR Retail):** tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil. A BR Brasil Retail detém participação integral na Geninvest e na Genpromo e de 50% na Gen Biud.
 - **DAN Administradora e Incorporadora Ltda. (DAN):** tem por objeto a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
 - **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
 - **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy):** tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Auto Shopping Guarulhos Center, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium São Paulo e expansão, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping do Vale, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Parque Shopping Sulacap, Unimart Shopping, Outlet Grande São Paulo, Outlet Premium Fortaleza e Outlet Premium Imigrantes;
 - **FAT Empreendimentos e Participações S/A. (FAT):** tem por objeto social incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como participação como quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos imobiliários;
 - **FIPARK Estacionamentos Ltda. (FIPARK):** tem por objeto a administração de

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios e de terceiros. Atualmente a FIPARK é responsável pela administração dos estacionamentos do Parque Shopping Maia e Shopping Bonsucesso;

- **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo e expansão, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia; Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Fortaleza, Outlet Grande São Paulo e Outlet Premium Imigrantes. A General Shopping Brasil Administradora e Serviços é detentora de 100% das quotas da NIC Administradora e Incorporadora Ltda.;
- **General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 41,7% das quotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- **Genpag Gestão de Serviços S.A. (Genpag):** tem por objeto desenvolvimento, a exploração, a locação, a prestação de serviços e/ou a comercialização de softwares e aplicativos em tecnologia da informação destinados a arranjos de pagamento e meios de pagamento e afins e a participação em outras sociedades;
- **Geninvest Participações S.A. (Geninvest):** tem por objeto a participação em outras sociedades. A Geninvest é detentora de 100% na Genpag Gestão de Serviços S.A. e de 100% da Gen Plus S.A.;
- **Gen Plus S.A. (Gen Plus):** tem por objeto social o tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet, consultoria em tecnologia da informação, suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação, preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo, participação em outras sociedades;
- **Genpromo Gestão de Campanha Promocional S.A. (Genpromo):** Nova razão social da BG Gen Buid S.A., a partir de 26 de setembro de 2024 passou a ter como objeto social o Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador, desenvolvimento de programas de computador sob encomenda, suporte técnico, manutenção e outros serviços de tecnologia da informação, aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais, e atividade de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários;
- **Gen Biud S.A. :** Tem por objetivo social prestação de serviços de consultoria em tecnologia da informação, suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação, tratamento de dados, provedores de serviços de

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- aplicação e serviços de hospedagem na internet, preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo e participação em outras sociedades como acionista ou quotista;
- **GS Finance II Limited (GS Finance II):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;
 - **GS Investments Limited (GS Investments):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 70,9% das quotas da Securis Administradora e Incorporadora S.A.;
 - **GS Park Estacionamento Ltda. (GS Park):** tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Internacional Guarulhos Auto Shopping, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo e Outlet Premium Imigrantes;
 - **I Park Estacionamento Ltda. (I Park):** tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo e expansão, Outlet Premium Brasília, Shopping Unimart, Shopping do Vale e Parque Shopping Barueri;
 - **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
 - **JAUA Administradora e Incorporadora Ltda. (JAUA):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
 - **Levian Participações e Empreendimentos S.A. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de uma fração ideal de 99,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, e 0,5% do Unimart Shopping. A Levian também possui participação na Send Empreendimentos e Participações Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- (29,1%), Atlas Participações Ltda. (100%), FIPARK Estacionamentos Ltda (100%), Poli Shopping Administradora de Bens Ltda. (50%), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Dan Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Loa Administradora e Incorporadora S.A.(100%) e Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (99,99%);
- **LOA Administradora e Incorporadora S.A. (LOA):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A LOA é detentora de 50% do Outlet Premium Imigrantes, inaugurado em abril de 2024;
 - **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
 - **Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanza):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanza é proprietária de um terreno em Atibaia;
 - **NIC Administradora e Incorporadora Ltda. (NIC):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de imóveis próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A NIC é detentora de 0,5% do Outlet Premium São Paulo, 1,0% do Outlet Premium Salvador, 1,0% do Parque Shopping Sulacap, 0,9% do Shopping Bonsucesso e 4,5% do Unimart Shopping;
 - **Palo Administradora e Incorporadora Ltda. (Palo):** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Palo é detentora de 50% do Outlet Premium Fortaleza;
 - **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
 - **Poli Shopping Center Administradora de Bens Ltda. (Poli Adm):** Tem por objetivo a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviço de administração predial, intermediação de locação e compra e venda de imóveis, a prestação de outros serviços, complementares, suplementares ou correlatos às atividades retro anunciadas, e a administração em outras sociedades, sob qualquer forma e gestão e consultoria em shopping center;
 - **Poli Shopping Empreendimentos Ltda. (Poli):** Tem por objetivo social a administração de bens próprios e de terceiros. A Poli era detentora de 50% do Poli Shopping Guarulhos, alienado em novembro de 2025.
 - **Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet):** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
 - **Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb):** tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale):** tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
 - **Securis Administradora e Incorporadora S.A. (Securis):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e participação em outras empresas. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora S.A., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., FAT Empreendimentos e Participações S.A., POL Administradora e Incorporadora Ltda., Tequs Administradora e Incorporadora Ltda., Rumb Administradora e Incorporadora Ltda., Tela Administradora e Incorporadora Ltda. A Securis também é detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso e de uma fração inferior a 0,01% da Vanti Administradora e Incorporadora Ltda;
 - **Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send):** tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda., de 85,5% do Cascavel JL Shopping e de 6,4% do Parque Shopping Barueri;
 - **TEQUS Administradora e Incorporadora Ltda. (TEQUS):** tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
 - **Tela Administradora e Incorporadora Ltda. (Tela):** tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Tela é detentora de 36% do Outlet Premium Grande São Paulo;
 - **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, de centros comerciais próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
 - **Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (Vanti):** A Sociedade tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários e em outras sociedades que tenha por finalidade as mesmas atividades imobiliárias aqui descritas. A Vanti é detentora de 100% das cotas da Palo Administradora e Incorporadora Ltda. e da Poli Shopping Empreendimentos Ltda.;
 - **Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide):** tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- **Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 50,1% do Parque Shopping Maia;
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass):** tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo e expansão, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo e Outlet Premium Imigrantes;
- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

As controladas BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (BAIL), Fat Administradora e Incorporadora Ltda (FAT), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz); Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Poli Shopping Administração e Serviços Ltda. (Poli Adm.), BAC Administradora e Incorporadora Ltda. (BAC), Mai Administradora e Incorporadora Ltda (MAI), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (BABI), Dan Administradora e Incorporadora Ltda (DAN), têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de Dezembro de 2025.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A Companhia detém participação direta, em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Part.	ABL total (m²)	ABL própria (m²)	Part.	ABL total (m²)	ABL própria (m²)
Shopping Center						
Auto Shopping	100,0%	11.128	11.128	100,0%	11.477	11.477
Cascavel JL Shopping	85,5%	10.076	8.615	85,5%	9.113	7.792
Shopping do Vale	84,4%	17.119	14.446	84,4%	17.178	14.497
Unimart Shopping Campinas	5,0%	15.851	793	5,0%	15.878	794
Parque Shopping Barueri	6,4%	38.626	2.472	6,4%	38.438	2.460
Poli Shopping Guarulhos	0,0%	-	-	50,0%	3.544	1.772
Parque Shopping Sulacap	1,0%	28.700	287	1,0%	29.022	290
Shopping Bonsucesso	1,0%	29.245	292	1,0%	27.852	279
Parque Shopping Maia	50,1%	33.521	16.794	50,1%	33.325	16.696
Outlet Premium São Paulo	0,5%	24.444	122	0,5%	24.325	122
Outlet Premium São Paulo(Expansão)	50%	4.821	2.411	50%	5.067	2.534
Outlet Premium Brasília	3,0%	17.363	521	3,0%	17.360	521
Outlet Premium Salvador	1,0%	16.217	162	1,0%	15.913	159
Outlet Premium Fortaleza	50,0%	16.104	8.052	50,0%	16.100	8.050
Outlet Premium Grande São Paulo	36,0%	16.607	5.978	36,0%	16.601	5.976
Outlet Premium Imigrantes	50,0%	17.673	8.837	50,0%	17.717	8.859
Total	27,2%	297.495	80.910	27,5%	298.910	82.278

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards (IFRS) - IAS 1) e de acordo com a deliberação CVM 676/11 que aprovou o CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuível aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão sendo apresentadas conforme Orientação Técnica OCPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidênciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.1.2. Continuidade operacional

Com base em nosso melhor conhecimento, não há nenhum fato ou contingência relevante que não tenha sido informado e, que possa (i) impedir a continuidade operacional ordinária da Companhia e suas controladas, e/ou (ii) afetar significativamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e influir na sua avaliação como empreendimento em continuidade. Sendo assim as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas levando em conta esse pressuposto.

A Companhia mantém monitoramento periódico sobre os riscos de taxas de juros e taxas de câmbio, gestão do risco de crédito e de gerenciamento de capital de giro. A Companhia acredita que não possui evidência de risco de continuidade operacional até o presente momento.

2.1.3. Estrutura de capital e capital circulante líquido

A Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$1.511.746 mil em 31 de dezembro de 2025 (R\$1.533.916 mil em 31 de dezembro de 2024), devido principalmente a fatores não monetários e sem efeito caixa, ou seja, gerado em função do impacto da variação cambial sobre o principal da dívida perpétua da Companhia que é indexada ao dólar. Desta forma, seguindo as normas contábeis brasileiras, a variação cambial é registrada na rubrica de despesas financeiras e afetam o resultado do período/exercício, sendo refletida no lucro ou prejuízo do período/exercício, mas não tem efeito caixa, nem caráter definitivo.

O Capital circulante líquido consolidado em 31 de dezembro de 2025 era negativo em R\$110.721 mil (R\$24.986 mil em 31 de dezembro de 2024). A Administração da Companhia entende que o plano de negócios, combinado com a gestão eficiente dos resultados e balanço, devem garantir sua sustentabilidade e demonstram os elementos necessários para a continuidade da operação.

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras, de cada controlada incluída na consolidação, são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

que opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance, GS Finance II e a GS Investments) não possuem corpo gerencial próprio, nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.5. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do período/exercício em que ocorrerem.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementadas com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui participação de não-controladores a ser apresentado. Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

ou até a data da alienação, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustadas no patrimônio líquido e no resultado do período desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	% - 31/12/2025 - participação no capital	% - 31/12/2024 - participação no capital
Controladas diretas		
Levian	100%	100%
General Shopping Finance	100%	100%
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
Controladas indiretas		
Alte	100%	100%
Ardan	100%	100%
ASG Administradora	100%	100%
Ast	100%	100%
Atlas	100%	100%
Babi (sem operação)	100%	100%
Bac (sem operação)	100%	100%
Bail (sem operação)	100%	100%
Bavi	100%	100%
Bot	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	100%	100%
BR Retail	100%	100%
Brassul	100%	100%
Bud	100%	100%
Dan (sem operação)	100%	100%
Delta	100%	100%
Energy	100%	100%
FAT (sem operação)	100%	100%
FIPARK	100%	100%
GSB Administradora	100%	100%
GS Park	100%	100%
Genpag	100%	86,4%
Geninvest	100%	100%
Gen Plus	100%	100%
Gen Promo (nova razão social da BG Gen (sem operação)	100%	100%
Gen Biud (sem operação)	50%	50%
Ipark	100%	100%
Jauá (sem operação)	100%	100%
Loa	100%	100%
MAI (sem operação)	100%	100%
Manzanza	100%	100%
Nic	100%	100%
Palo	100%	100%
POL (sem operação)	100%	100%
Poli Shopping Administração e Serviços (sem operação)	50%	50%
Poli Shopping	-	100%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - 31/12/2025 - participação no capital	% - 31/12/2024 - participação no capital
Rumb	100%	100%
Sale	100%	100%
Securis	100%	100%
Send	100%	100%
Tela	100%	100%
Tequs (sem operação)	100%	100%
Uniplaza	100%	100%
Vanti	100%	100%
Vide	100%	100%
Vul	100%	100%
Wass	100%	100%
Zuz (sem operação)	100%	100%

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 R2 (IAS 28) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, para fins de informações contábeis da Controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado às mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada nas demonstrações financeiras do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das informações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais,

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

é representado pelo diretor-presidente.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.6. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b) Ativos financeiros pelo custo amortizado

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

após a data de elaboração das informações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os ativos financeiros da Companhia correspondem aos empréstimos às partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outras contas a receber.

c) Passivos financeiros pelo custo amortizado

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das informações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 26 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.8. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.9. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº4.

As despesas com a constituição da provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “despesas gerais e administrativas” na demonstração do resultado.

2.10. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9.

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição ou construção. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (“greenfields”) e terrenos para futura expansão. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no período em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (“greenfields”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Os custos incorridos relacionados às propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do período a que se refere.

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coempresendimento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil proporcional do ativo é reconhecida no resultado.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados.

2.11. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 10, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.12. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.13. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não houve evidências efetivas que indicassem ativos não recuperáveis.

As propriedades para investimentos estão avaliadas ao seu valor justo, as variações de acordo com os laudos de avaliação são registradas em conta de resultado do período.

2.14. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.15. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

2.16. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.17. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 18.

2.18. Custo de empréstimos - capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente, relacionados à aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

desenvolvimento, são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Por esse motivo, essas empresas consolidadas optantes pelo lucro presumido não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas próprias e diferenças temporárias, bem como não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O imposto de renda e contribuição social diferidos sobre os prejuízos fiscais, são reconhecidos quando existe a expectativa de lucro real e base de contribuição social sobre o lucro líquido positiva, ou quando são utilizados em programas de regularização tributária. Adicionalmente, são reconhecidos imposto de renda e contribuição social diferidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e contribuição social diferidos são

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

2.20. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão de administração e de suprimento de energia e água dos shoppings centers.

Receitas de cessões a apropriar

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

2.21. Lucro / Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período e da média ponderada das ações em circulação no respectivo período. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.22. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.23. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados de suas demonstrações financeiras.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das informações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

a) Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, em que avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente.

Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para investimento, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas, quando aplicável, reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas informações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem.

A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre as avaliações patrimoniais das propriedades para investimentos são calculados pela sistemática de tributação do lucro presumido.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado.

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.24. Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 01 de janeiro de 2025:

- **Resolução CVM nº 193, de 20 de outubro de 2023:** Dispõe sobre a elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board - ISSB*.

A necessidade de estabelecimento de medidas para a divulgação das políticas e procedimentos adotados pelas entidades para o enfrentamento e mitigação dos impactos das mudanças climáticas, dos riscos sociais e ambientais;

CBPS 01 - Comitê Brasileiro de Pronunciamentos de Sustentabilidade:

Divulgação das informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, determina que a entidade divulgue informações relacionadas à sustentabilidade, que sejam úteis aos principais usuários de relatórios financeiros para fins gerais ao tomar decisões sobre riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade.

CBPS 02 - Comitê Brasileiro de Pronunciamentos de Sustentabilidade:

Divulgações relacionadas ao clima, tem por objetivo a divulgação das informações sobre seus riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas, que sejam relevantes aos principais usuários dos relatórios financeiros para fins gerais ao tomar decisões relacionadas ao fornecimento de recursos à entidade.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Fica estabelecida, para as companhias abertas, a obrigatoriedade de elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base nas normas do ISSB, a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026 e em caráter voluntário a partir de 1º de janeiro de 2024.

Resolução CVM Nº 236 - Enquadramento na condição de Companhia de menor porte: Companhias com receita bruta anual consolidada inferior a R\$500.000.000,00, facilita ao acesso a Capital e de Incentivos a Listagens - FÁCIL, no âmbito do mercado de capitais, enquadrando como Companhia de menor porte, podendo usufruir da possibilidade de dispensa de obrigações regulatórias.

- O IFRS 18 - Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras: Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027, irá substituir o CPC 26, considerando as principais alterações:

Nova estrutura para a demonstração do resultado, permitindo ao usuário melhor entendimento das informações nas demonstrações financeiras. A estrutura será composta pelas categorias operacional, investimento e financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. O lucro líquido não sofrerá alteração em relação ao CPC 26.

A Administração poderá definir medidas para monitoramento do desempenho da Companhia (MPM - management-defined performance measures).

A demonstração do fluxo de caixa - DFC pelo método indireto, terá como ponto de partida o lucro ou prejuízo operacional.

A companhia está avaliando os efeitos nas suas demonstrações financeiras.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	16	15	23	24
Bancos	10	36	1.344	487
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	152	318
	26	51	1.519	829
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	-	-	47.576	51.466
Compromissada (b)	-	-	5.681	4.851
Conta remunerada	36	30	3.014	2.606
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	33	27
Fundo de Investimento	-	-	14.204	1.239
NTNB	-	-	-	-
LTN	-	-	-	-
LFT	-	-	2.197	78.739
Compromissada	-	-	5.135	5.231
Total de Aplicações financeiras	36	30	77.840	144.159
Total de caixa e equivalentes de caixa	62	81	79.359	144.988
Aplicações Financeiras não circulantes	-	-	-	529
Total de Aplicações Financeiras	-	-	-	529

- (a) Em 31 de Dezembro de 2025, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 1.519 (consolidado), sendo o montante de R\$ 152 depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de Dezembro de 2024, do total do saldo de R\$ 829 (consolidado), o montante de R\$ 318 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) e Compromissadas nos bancos Santander e Itaú com rendimento em média 97,81% do CDI;
- (c) Em 31 de Dezembro de 2025, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo - PADELA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR CNPJ 15.198.855/0001-46 e PRETOR FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CNPJ 41.215.295/0001-09 é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneram em média 101,61% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber e outros	82.941	85.267
Perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(50.389)	(52.572)
Total	32.552	32.695
Circulante	32.552	32.695
Não circulante	-	-

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e de 31 de Dezembro de 2024 é como segue:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	(52.572)	(51.911)
Créditos (provisionados) revertidos no período	2.183	(661)
Saldo no final do período	(50.389)	(52.572)

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	17.020	16.957
Vencidas		
Até 30 dias	5.732	6.351
De 31 a 60 dias	708	453
De 61 a 90 dias	814	128
De 91 a 180 dias	2.464	4.118
Acima de 180 dias	56.203	57.260
	65.921	68.310
Total	82.941	85.267

Em 31 de Dezembro de 2025, o montante de R\$ 5.814 das contas a receber de clientes (R\$ 4.688 em 31 de Dezembro 2024) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

5. TRIBUTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	-	-	375	1.560
IRRF a recuperar	-	-	2	12
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	39	175
PIS e COFINS a recuperar	-	-	251	32
Imposto de renda - antecipações	-	-	12.238	10.199
Contribuição social - antecipações	-	-	905	747
Outros impostos a recuperar	-	-	12	14
Total	-	-	13.822	12.739
Circulante	-	-	13.822	12.739

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rescisões contratuais a receber	-	-	4.529	11.479
Valores a receber na operação com propriedades com investimentos	-	-	2.662	2.662
Despesas de seguros a apropriar	477	433	687	662
Adiantamento a fornecedores	290	282	1.749	1.921
Adiantamento de benefícios trabalhistas	15	16	37	46
Despesas a apropriar	147	542	436	542
Valores a receber de outros empreendimentos	273	273	30.939	25.570
Comissões a apropriar	-	-	812	812
Dividendos a receber	-	-	-	-
Outras contas a receber	246	196	1.883	1.713
Total	1.448	1.742	43.734	45.407
Ativo circulante	1.162	1.456	34.104	28.106
Ativo não circulante	286	286	9.630	17.301

7. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas, as controladas e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamento de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto em relação ao saldo de conta corrente sobre o qual não incidem encargos financeiros.

A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação aos prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Os saldos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, na controladora, são apresentados a seguir:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Ativo		
Outros	622	622
Total	622	622

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Passivo		
Levian (a)	1.970	34.827
General Shopping Administração e serviços Ltda. (a)	59.805	-
Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (a)	378	378
Total	62.153	35.205

Os saldos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Ativo		
Condomínios (b)	-	2.745
Golf Participações Ltda. (a)	-	13.083
Total	-	15.828
Ativo não circulante	-	15.828

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Passivo		
Condomínios (c)	14.894	-
Outros	-	327
Total	-	327
Passivo não circulante	14.894	-

- (a) As operações entre as partes relacionadas estão sujeitas a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento;
- (b) Referem-se a exigíveis sobre os quais não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.
- (c) Vencimento superior a 12 meses.

b) Remuneração dos administradores

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários e assistência médica) de R\$ 3.810 e R\$ 4.643, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Pró-labore	3.341	3.525
Benefícios	469	1.118
Total	3.810	4.643

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A Companhia pagou contribuições para a seguridade social sobre a remuneração dos administradores no exercício de 2025 e de 2024 no valor de R\$668 e R\$740 respectivamente.

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo) e (iii) remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, ocorrida em 28 de abril de 2025, foi aprovada a remuneração global de R\$ 13.330 para o exercício de 2025 (R\$ 13.330 para o exercício de 2024).

8. INVESTIMENTOS

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro (Prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2025	31/12/2024
Levian	58,31 (*)	100.011	596.480	(32.415)	494.435	(18.901)	288.305	307.206
			596.480	(32.415)	494.435	(18.901)	288.305	307.206
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping								
Finance	100	50.000	81	(5.098)	(595.515)	(5.098)	(595.515)	(590.417)
GS Investments	100	50.000	-	73.598	(1.131.884)	73.598	(1.131.884)	(1.205.482)
GS Finance II	100	50.000	81	(29)	(934)	(29)	(934)	(905)
			162	68.471	(1.728.333)	68.471	(1.728.333)	(1.796.804)
Saldo líquido			596.642	36.056	(1.233.898)	49.570	(1.440.028)	(1.489.598)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Atlas	100%	3.816.399	3.816	27.043	60.000
Bac	100%	14.644.090	14.650	-	32
Babi	100%	10.000	10	1	6
BG Gen	100%	10.000	15	-	(7)
BR Outlet	100%	10.000	73	1	(2)
Bud	100%	8.861.000	8.861	762	11.377
Dan	100%	10.000	10	1	(41)
Delta	100%	72.870	44.937	(2.164)	7.806
Fipark	100%	10.000	10	1.431	1.909
Jauá	100%	10.000	14	1	20
Loa	100%	49.941	126.749	(12.723)	56.446
Mai	100%	1.409.558	1.514	(18)	1.581
Palo	100%	15.804.778	15.804	(2.117)	34.936
Poli Adm.	50%	100.000	13	(3)	(9)
Premium Outlet	100%	10.000	19	1	(3)
Securis	29,1%	245.555.912	245.578	(21.693)	202.376
Send	100%	288.999.513	289.000	3.886	133.472
Uniplaza	100%	21.215.243	9.215	289	(184)
Vanti	100%	598.237.588	485.238	(9.143)	82.423
Vul	100%	432.945.984	432.946	11.579	151.398
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(37)	614

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - Atlas					
Alte	100%	1.582.400	1.840	(7)	(60)
ASG Administradora	100%	20.000	20	37	452
Ast	100%	1.497.196	1.497	1.905	6.059
BR Brasil Retail	100%	12.407.100	31.046	(5.455)	22.012
Energy	100%	10.000	10	18.535	2.205
GS Park	100%	10.000	10	1.222	1.812
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906.070	1.120	69.807
Genpag	100%	2.544	20.612	1.368	13.249
Geninvest	100%	1.383	14.284	(3.051)	14.219
Gen Plus	100%	1.452.100	1.309	(923)	99
Ipark	100%	3.466.160	3.466	2.056	2.157
Nic	100%	21.746.684	21.747	(1.305)	12.797
Vide	100%	10.000	222	-	5
Wass	100%	10.000	10	7.630	6.469

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - GS Investment					
Ardan	100%	10.000	58	(4)	355
Bail	100%	10.000	10	1	80
Bavi	100%	7.287.780	60.002	(3.647)	35.233
Bot	100%	51.331.650	55.580	(966)	53.440
Brassul	100%	25.631.617	25.673	(6.400)	34.920
FAT	100%	10.718.400	10.718	1	89
Manzanza	100%	56.114.223	60.226	(729)	56.158
POL	100%	10.749.724	10.750	1	2.391
Rumb	100%	1.241	1.241	6	543
Sale	100%	14.702	14.702	(6.268)	35.492
Securis	70,9%	245.555.912	245.578	(21.963)	202.376
Tela	100%	162.506.000	162.496	4.037	83.697
Tequs	100%	10.000	10	(1)	(2)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A movimentação para o período findo em 31 de Dezembro de 2025 é como segue:

Saldo em 31 de Dezembro de 2024	(1.489.598)
Resultado de equivalência patrimonial	49.570
Saldo em 31 de Dezembro de 2025	(1.440.028)

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Consolidado		Total
	Em operação	Projetos "Greenfields" em construção (i)	
Saldo em 31/12/2023	688.363	338.315	1.026.678
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações (iii)	323.231	(260.757)	62.474
Ajuste a valor justo (ii)	(153.508)	-	(153.508)
Alienação (iv)	(44.065)	-	(44.065)
Saldo em 31/12/2024	814.021	77.558	891.579
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações	8.463	(925)	7.538
Alienação (v)	(8.500)	-	(8.500)
Ajuste a valor justo (ii)	(81.140)	-	(81.140)
Saldo em 31/12/2025	732.844	76.633	809.477

- (i) Terrenos para futura construção e construções em andamento;
- (ii) Ajuste a valor justo reconhecido no resultado do período/exercício;
- (iii) Construção em andamento do Outlet Premium Imigrantes e ampliação do Outlet Premium São Paulo;
- (iv) Alienação de 10,4% do Parque Shopping Barueri.
- (v) Alienação do Poli Shopping Guarulhos.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritas nas Notas Explicativas nº 12 e 13.

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, realizadas em 31 de dezembro de 2025, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média ponderada de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,1% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 9%.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

10. IMOBILIZADO

Controladora							
	% - Taxa de depreciação	31/12/2025			31/12/2024		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	587	(382)	205	587	(359)	228
Móveis e utensílios	8 a 15	540	(497)	43	526	(479)	47
Máquinas e equipamentos	8 a 15	1.575	(1.291)	284	1.518	(1.254)	264
Computadores e Periféricos	15 a 25	2.858	(2.197)	661	2.560	(1.941)	619
Benfeitorias em imóveis de Terceiros	8 a 15	758	(758)	-	758	(758)	-
Total		6.318	(5.125)	1.193	5.949	(4.791)	1.158

Consolidado							
	% - Taxa de depreciação	31/12/2025			31/12/2024		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	1.683	(1.393)	290	1.683	(1.368)	315
Móveis e Utensílios	8 a 15	9.149	(7.767)	1.382	9.117	(7.519)	1.598
Máquinas e equipamentos	8 a 15	27.599	(2.870)	24.729	25.871	(2.561)	23.310
Veículos	15 a 25	164	(164)	-	232	(164)	68
Computadores e periféricos	8 a 15	4.580	(3.820)	760	4.225	(3.446)	779
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	8.062	(7.124)	938	8.062	(7.067)	995
Adiantamento a fornecedores		1.346	-	1.346	1.346	-	1.346
Total		52.583	(23.138)	29.445	50.536	(22.125)	28.411

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Controladora						
	31/12/2024	Adições	Baixas	Transferência	Depreciação	31/12/2025
Edificações	228	-	-	-	(23)	205
Móveis e utensílios	47	14	-	-	(18)	43
Máquinas e equipamentos	264	57	-	-	(37)	284
Computadores e periféricos	619	298	-	-	(256)	661
Total	1.158	369	-	-	(334)	1.193

Consolidado						
	31/12/2024	Adições	Baixas	Transferência	Depreciação	31/12/2025
Edificações	315	-	-	-	(25)	290
Móveis e utensílios	1.598	32	-	-	(248)	1.382
Máquinas, aparelhos e Equipamentos	23.310	2.469	(741)	-	(309)	24.729
Veículos	68	-	(68)	-	-	-
Computadores e periféricos	779	362	(7)	-	(374)	760
Benfeitorias em imóveis de terceiros	995	-	-	-	(57)	938
Adiantamento a fornecedores	1.346	-	-	-	-	1.346
Total	28.411	2.863	(816)	-	(1.013)	29.445

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

11. INTANGÍVEL

		Controladora					
		31/12/2025			31/12/2024		
	% - Taxa de amortização	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	467	-	467	467	-	467
Vida útil definida							
Softwares	20	19.941	(19.276)	665	19.250	(19.171)	79
Total		20.408	(19.276)	1.132	19.717	(19.171)	546

		Consolidado		
		31/12/2025		
	% - Taxa de amortização	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes	-	7.002	-	7.002
Vida útil definida				
Softwares	20	51.059	(26.565)	24.494
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(1.005)	3.500
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-
Total		70.536	(35.540)	34.996

		Consolidado		
		31/12/2024		
	% - Taxa de amortização	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes	-	6.851	-	6.851
Vida útil definida				
Softwares	20	46.678	(24.808)	21.870
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(930)	3.575
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-
Total		66.004	(33.708)	32.296

- (a) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;
- (b) Através de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que se refere à renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

Controladora							
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2024	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2025
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	467	-	-	-	467
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	79	691	(105)	-	665
Total			546	691	(105)	-	1.132

Consolidado							
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2024	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2025
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	6.851	151	-	-	7.002
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	21.870	4.381	(1.757)	-	24.494
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.575	-	(75)	-	3.500
Total			32.296	4.532	(1.832)	-	34.996

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

		% - Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
	Moeda			31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	U\$	10%	-	546.784	615.340
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	13%	-	1.574.115	1.667.606
Bônus de dívida (b)	U\$	10%/12%	2026	51.007	57.403
Banco Itaú BBA (d)	R\$	9,7%+TR	2032	55.948	61.830
Banco Nordeste do Brasil (c)	R\$	3,53%	2025	-	1.140
Total				2.227.854	2.403.319
Passivo circulante				68.339	21.505
Passivo não circulante				2.159.515	2.381.814

(a) Em 09 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 200.000, correspondente a R\$ 339.400, na data da captação.

Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000, correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 27 de outubro de 2015, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 85.839, correspondente a R\$ 335.750 na data da recompra.

Em 8 de agosto de 2018, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 48.297, correspondente a R\$ 181.206 na data da recompra.

Em 3 de fevereiro de 2022, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 18.286, correspondente a R\$ 96.962 na data da recompra.

- (b) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 150.000, correspondente a R\$ 271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12% ao ano pagos semestralmente até o 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º ano em diante, USD LIBOR de três meses mais 10,808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian)., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Incorporada na Levian), MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Pol Administradora e Incorporadora

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis)., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda (incorporada na Securis)., Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de bônus perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/ dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/ dívida securitizada; (ii) limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) anterior e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos.

Em 10 de Agosto de 2016, foi liquidado no âmbito de oferta de permuta o valor de US\$ 34.413 mil. Para tal operação, foram emitidos novos Bonds Perpétuos de dívida sênior no valor de US\$ 8.923 mil com garantia e vencimento em 2026 (10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2016) e 34.413 Global Depositary Share (GDS) como lastro de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS, totalizando 2.512.149 ações ordinárias. Os Bonds Perpétuos que foram permutados no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados;

- (c) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, mantinha como empréstimo captação de recursos por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, foi liberado em 13 de novembro de 2013 o valor de R\$ 15.344, em 30 de dezembro de 2013 foi liberado o valor de R\$ 7.942 e em 19 de agosto de 2016 foi liberado o valor de R\$ 1.910, totalizando o montante de R\$ 25.196 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses.
- (d) Em 21 de março de 2023, foram liberados R\$ 70.000 para a empresa Loa Administradora e Incorporadora Ltda. captados por meio de operação debêntures, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória, esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A, a taxa de 9,70% a.a + TR e tem prazo de 118 meses, sendo 10 meses de carência e 108 meses de amortização.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A composição das parcelas em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2026	68.339
2027	7.537
2028	7.739
2029	7.965
2030	8.183
2031 em diante (*)	2.128.091
	2.227.854

* Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2031 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	2.403.319
Amortização do custo de captação	422
Pagamentos - principal	(8.606)
Pagamentos - juros	(65.290)
Variação cambial	(260.469)
Encargos financeiros	158.478
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.227.854

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

13. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
Empresas controladas					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	21.221	44.702
Vanti (b)	R\$	8,36% + IPCA	2027	13.205	23.700
Loa (c)	R\$	8,35% + IPCA	2032	26.801	28.192
Bavi (d)	R\$	8,35% + IPCA	2032	35.724	37.590
				96.951	134.184
Passivo circulante				40.477	40.938
Passivo não circulante				56.474	93.246

(a) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian em 2018), efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais, acrescidas de juros de 9,7% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e cotas da subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear. Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora. Em 08 de Outubro de 2018 essa operação foi parcialmente liquidada no valor de R\$ 150.000. Em 31 de setembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional, depositada em conta vinculada, resgatada em 20 de março de 2020.

- (b) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, mantinha captação de recursos em 13 de janeiro de 2015, contratada pela a controlada e incorporada Ers Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Ápice Securitizadora, realizou a captação de R\$ 75.000, com taxa de 10% ao ano + TR. Esta operação tem prazo de 145 meses.
- (c) Em 21 de dezembro de 2022, a controlada Loa emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$ 30.000, a Securitizadora subscreveu e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, com taxa de 8,3467% + IPCA, foram liberados R\$ 4.286, no dia 13/06/2023, data da integralização, o preço de integralização correspondeu ao Valor Nominal Unitário dos CRI, após a primeira Data de Integralização, o preço de integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, até a data do dia 31/12/2023, foi liberado o valor total.
- (d) Em 21 de dezembro de 2022, a controlada Bavi emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$ 40.000, a Securitizadora subscreveu e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, com taxa de 8,3572% + IPCA, foram liberados R\$ 5.714, no dia 13/06/2023, data da integralização, o preço de integralização correspondeu ao Valor Nominal Unitário dos CRI, após a primeira Data de Integralização, o preço de integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, até a data do dia 31/12/2023, foi liberado o valor total.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição da parcela em 31 de Dezembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
2026	40.477
2027	8.440
2028	7.984
2029	8.714
2030	9.451
2031 em diante	21.885
Total	96.951

A movimentação das CCI's para o período findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	134.184
Amortização do custo de captação	2.575
Pagamentos - principal	(43.651)
Pagamentos - juros	(10.654)
Encargos financeiros	14.497
Saldos em 31 de dezembro de 2025	96.951

14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Repasse luvas e aluguéis - sócios	-	-	3.564	2.303
Repasse para condomínios	-	-	140	136
Adiantamento de clientes	-	-	2.334	2.371
Outros	131	163	801	251
Total	131	163	6.839	5.061
Passivo circulante	131	163	4.850	4.355
Passivo não circulante	-	-	1.989	706

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

15. IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS e COFINS	-	-	4.193	4.931
INSS	-	119	23	183
ISS	-	-	7.937	9.512
IPTU	-	-	1.373	1.532
ITBI	-	-	5.328	-
Imposto de renda e contribuição social	914	140	59.772	59.405
Total	914	259	78.626	75.563
Passivo circulante	285	165	37.450	19.053
Passivo não circulante	629	94	41.176	56.510

A Companhia em 2009 e 2014 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com as Leis nº 11.941/2009 (REFIS), Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2025 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Em 2023 e setembro de 2025 a Companhia aderiu ao parcelamento denominado “Termo de Transação”, junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, nos termos do art. 151, VI, do CTN e previsão do art. 3º, parágrafo 2º da Lei 13.988/2020.

De acordo com os artigos 35 a 39 da Portaria PGFN nº 6.757/2022 foi utilizado o crédito decorrente do Prejuízo Fiscal e da base de cálculo negativa da CSLL, limitado a 64% do saldo da dívida após a aplicação dos descontos.

A permanência nos programas de parcelamentos depende do adimplemento dos pagamentos dos tributos federais e previdenciários correntes e dos parcelamentos. A inadimplência poderá gerar a exclusão dos programas de pagamentos.

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no exercício, é como segue:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Saldos em 31 de dezembro de 2023	70.864
Novos Parcelamentos	21.582
Pagamento - principal	(20.940)
Pagamentos - juros	(2.206)
Encargos financeiros	6.263
Saldos em 31 de dezembro de 2024	75.563
Novos Parcelamentos	37.932
Pagamento - principal	(20.457)
Pagamentos - juros	(5.002)
Encargos financeiros	9.865
Baixa de Parcelamentos	(19.275)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	78.626

16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social	9.068	8.453	59.022	56.989
PIS e COFINS	2	2	34.500	21.549
ISS	-	-	738	1.056
Outros impostos e taxas	1.358	1.392	8.968	9.087
Total	10.428	9.847	103.228	88.681

17. RECEITAS DE CESSÕES A APROPRIAR

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.297
Novos contratos	583
Reconhecimento da receita	(3.939)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.941
Passivo circulante	327
Passivo não circulante	1.614

18. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS E TRABALHISTAS

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis (a)	-	-	4.110	3.719
Trabalhistas	78	-	1.041	1.344
Total	78	-	5.151	5.063

(a) Referem-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual;

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 86.749 (R\$ 98.335 em 31 de dezembro de 2024), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações financeiras. Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário em conformidade com as exigências de divulgações requeridas pelas normas contábeis.

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2024	Inclusão/(exclusão)	31/12/2025
Cíveis	3.719	391	4.110
Trabalhistas	1.344	(303)	1.041
Total	5.063	88	5.151

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2025 é de R\$385.064, representado por 1.928.769 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2025	31/12/2024
Acionistas B3	1.875.258	1.875.251
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.	53.431	53.431
Conselheiros	80	80
Diretores	-	7
Total de ações	1.928.769	1.928.769
Ações em tesouraria	(53.431)	(53.431)
Total de ações em circulação	1.875.338	1.875.338

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou às sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Conforme AGE de 11 de dezembro de 2019 foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações), à razão de 36 (trinta e seis) ações para 1 (uma) ação, de modo que cada lote de 36 (trinta e seis) ações seja grupado em uma única ação, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. ("Grupamento"). Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia foi alterado de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou, em 23 de janeiro de 2020, a modificação das condições do programa patrocinado de certificados de depósito de ações de emissão da Companhia ("GDS"), de modo a refletir: (i) a correta razão social da General Shopping; e (ii) o Grupamento, passando o número de ações representadas por cada GDS das atuais 73 (setenta e três) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS para 2 (duas) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS.

Em função desta alteração, o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passou a vigorar com a seguinte redação: "Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$389.625, dividido em 1.928.769 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal".

Reserva de capital

Ágio na emissão de ações: Variação do valor nominal das ações emitidas por ocasião da permuta dos bônus perpétuos, face ao seu valor efetivo na data da operação.

Reserva legal

Deverá ser constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

Cálculo do lucro / prejuízo por ação básico

	31/12/2025	31/12/2024
Numerador básico		
Resultado do exercício	22.170	(815.268)
Denominador		
Média ponderada de ações - básica	1.875	1.875
Lucro (Prejuízo) básico por ação em (R\$)	11,82	(434,73)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional bruta		
Aluguel	70.451	70.048
Serviços	146.267	134.275
	216.718	204.323
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(21.038)	(18.091)
Descontos e abatimentos	(5.491)	(5.740)
Receita Operacional líquida de aluguel, serviços e outros	190.189	180.492

21. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Custo de pessoal	(4.974)	(5.308)
Custo de depreciações	(700)	(746)
Custo de ocupação	(38.454)	(35.958)
Custo de serviços de terceiros	(17.557)	(16.820)
Total	(61.685)	(58.832)

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IPTU	(105)	(141)	(501)	(1.058)
Comercialização	-	-	(5.498)	(4.055)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(706)
Publicidade e propaganda	(131)	(113)	(5.153)	(2.797)
Conservação de instalações	-	-	(204)	(336)
Materiais	(372)	(346)	(1.014)	(974)
Energia elétrica	(51)	(76)	(138)	(163)
Despesas com pessoal	(12.280)	(13.900)	(14.013)	(16.427)
Despesas com serviços de terceiros	(8.297)	(9.426)	(23.753)	(24.335)
Despesa com depreciação e amortização	(439)	(328)	(2.145)	(1.540)
Aluguéis	(644)	(877)	(1.036)	(2.198)
Taxas e emolumentos	(122)	(109)	(630)	(658)
Telefonia	(817)	(597)	(1.012)	(881)
Viagens e estadias	(144)	(129)	(275)	(357)
Seguros	(451)	(474)	(1.345)	(1.083)
Serviços de mensageiro	(160)	(162)	(160)	(162)
Despesas legais	(318)	(696)	(1.990)	(2.598)
Provisão para contingências	(78)	(24)	(198)	(2.288)
Outras	(621)	(359)	(5.178)	(4.629)
Total	(25.030)	(27.757)	(64.243)	(67.245)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	2	3	12.378	7.447
Ganho na operação - derivativos	-	-	2.205	19.538
Variação cambial ativa	2	-	431.224	80.318
Outros	2	14	5.289	7.691
	6	17	451.096	114.994
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(14)	(12)	(174.288)	(179.072)
Perda em operação - derivativos	-	-	(8.432)	(8.497)
Variação monetária passiva	-	-	(3.163)	(3.463)
Variação cambial passiva	(5)	(8)	(197.263)	(593.410)
Multa sobre impostos em atraso	(827)	(762)	(21.996)	(21.485)
Outros	(1.903)	(279)	(58.006)	(15.119)
	(2.749)	(1.061)	(463.148)	(821.046)
Total	(2.743)	(1.044)	(12.052)	(706.052)

Em decorrência da atual condição de mercado, o real brasileiro tem experimentado volatilidade em relação à cotação de outras moedas, principalmente o dólar norte-americano. Em 31/12/2025, a cotação do dólar norte-americano em relação ao real era US\$1,00 = R\$ 5,5024 (R\$ 6,1923 em 31/12/2024), registrando uma valorização do real de aproximadamente 12,53%.

24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	21.833	(23.657)	(815.268)	(805.827)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	(7.423)	8.043	277.191	273.981
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	16.838	-	(267.449)	-
Outras diferenças permanentes líquidas	(215)	(10.526)	(13)	(55)
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(9.185)	(1.688)	(9.729)	(276.848)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido	-	(10.038)	-	(8.084)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre constituição (reversão) de ativo fiscal diferido sobre benefício do parcelamento	336	58.573	-	-
Efeitos do IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo (a)	-	1.460	-	1.565
Reversão do IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo (a)	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado	336	(45.824)	-	(9.441)
Correntes	-	(14.209)	-	(11.006)
Diferidos	336	60.033	-	1.565

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	553.508	611.292
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(17.049)	(18.828)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre direitos de renovação de contratos	(1.549)	(1.549)
Imposto de renda e contribuição social diferido passivo	(18.598)	(20.377)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- a) Realização do passivo fiscal diferido sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento com base na tributação pelo lucro presumido quando da sua respectiva alienação.

25. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ajuste a valor justo da venda de propr. p/ Investimento	-	-	(81.140)	(153.508)
Ganho na venda de imobilizado	-	-	1.816	8
Perda na alienação de ativo	-	-	-	(16.267)
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	2.183	-
Outras receitas (despesas)	-	-	479	1.406
Recuperação de despesas	37	147	799	14.171
Total	37	147	(75.863)	(154.190)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

	Consolidado							
	31/12/2025				31/12/2024			
	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros ao custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros ao custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	79.359	-	79.359	-	144.988	-	144.988
Aplicações financeiras	-	-	-	-	529	-	-	529
Contas a receber e outros recebíveis	-	76.286	-	76.286	-	78.102	-	78.102
Total	-	155.645	-	155.645	529	223.090	-	223.619
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	2.227.854	-	2.227.854	-	2.403.319	-	2.403.319
CCIs	-	96.951	-	96.951	-	134.184	-	134.184
Instrumentos financeiros derivativos	(246)	-	-	(246)	(60)	-	-	(60)
Fornecedores	-	-	13.684	13.684	-	-	12.237	12.237
Outras contas a pagar	-	-	6.839	6.839	-	-	4.355	4.355
Total	(246)	2.324.805	20.523	2.345.082	(60)	2.537.503	16.592	2.554.035

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

26.1. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shoppings centers.

A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às suas operações. A política é acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Companhia, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. A política permite que a Companhia utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção. É vedada a contratação de

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na B3. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

c) Risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 12 e 13, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

d) Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

Consolidado	% - Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	15,7%	1.082	17.176	95.317	747.941	1.772.817	2.634.333
CCI	11.91%	4.583	9.184	33.960	49.914	24.406	122.047
Total		5.665	26.360	129.277	797.855	1.797.223	2.756.380

(*) Para a captação do bônus perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

e) Risco de taxas de juros

- Empréstimos para capital de giro e CCIs: as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 12 e 13, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 11,91% ao ano.

f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 2.171.906 em 31 de Dezembro de 2025 (R\$ 2.340.349 em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de suas controladas, contrata derivativos - NDF de câmbio - visando a proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 31 de Dezembro de 2025, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia não possui operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Para proteger a variação cambial do pagamento dos juros dos bônus perpétuos, a Companhia utiliza NDFs cambiais, classificadas como nível 2. A marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de Dezembro de 2025 era:

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/2025
NDF	5.000	31/03/2026	(246)
TOTAL	5.000		(246)

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.

Análise de sensibilidade - derivativos

NDF de Dólar - balcão							
Nocional em US\$ mil	Preço Contratado	Preço em 31/12/2025	Valor Justo	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar	
				-25%	-50%	-25%	-50%
5.000	R\$ 5,6624 /US\$	R\$ 5,6115 /US\$	-246	-8.583	-15.077	-8.829	-15.323
5.000			-246	-8.583	-15.077	-8.829	-15.323

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

g) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base:** manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de Dezembro de 2025;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 31 de Dezembro de 2025;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de Dezembro de 2025;

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

h) Empréstimos, financiamentos e CCI

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,35%	0,44%	0,52%
Elevação da DI	1,16%	1,46%	1,75%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

Índice de endividamento

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/25
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	R\$ 2.171.906
Caixa e equivalentes de caixa	R\$ 152
Exposição líquida	R\$ 2.172.058

Operação	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	31.737	40.900	42.733
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	21.224	28.586	30.059
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	322.475	362.785	370.847

(*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

i) Caixa e equivalentes de caixa

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissa		Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração do CDI		14,90%	11,18%	7,45%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	11.824	8.868	5.912

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano.

j) Valor justo dos bonds

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 31/12/2025	Valor justo em 31/12/2024
Títulos de crédito perpétuo	US\$	10%	-	R\$ 362.703	R\$ 360.118
Títulos de crédito perpétuo	US\$	13%	-	R\$ 982.897	R\$ 769.214
Bônus de dívida	US\$	10%/12%	2026	R\$ 41.515	R\$ 38.494
TOTAL				R\$ 1.387.115	R\$ 1.167.826

Os preços utilizados para calcular o valor de mercado dos Bonds da Companhia foram adquiridos do “Bloomberg”. Os preços são indicativos de mercado em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024.

26.2. Determinação do valor justo de instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização previstos na Resolução CVM Nº 115/22, que envolve os seguintes aspectos:

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem técnicas de avaliação adotadas pela Companhia. Esses 2 tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 – Preços observados (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos. Nesta categoria estão alocados os investimentos em Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”) e outras Letras Financeiras;
- Nível 2 – Preços observados em mercados ativos para instrumentos similares, preços observados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis. Alocam-se neste nível os investimentos em CDB, Compromissadas DI, outras aplicações financeiras remuneradas pelo DI e os derivativos, os quais são valorizados por modelos de precificação amplamente aceitos no mercado. São utilizados, além dos indicadores das operações inputs observáveis de mercado como taxas de juros, fatores de volatilidade e cotações de paridade cambial; e
- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A tabela abaixo apresenta a classificação geral dos instrumentos financeiros ativos e passivos em conformidade com a hierarquia de valorização. Para o período findo em 31 de Dezembro de 2025, não houve alteração entre os 3 níveis de hierarquia.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025			31/12/2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Ao custo amortizado						
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	-	47.576	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	10.816	-
Conta remunerada	-	-	-	-	3.013	-
Fundo de renda fixa	-	-	-	-	-	-
NTNB	-	-	-	-	-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	2.197	-	-
Debêntures a receber	-	-	-	-	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	2.197	61.405	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	(246)	-
	-	-	-	-	(246)	-
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024			31/12/2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Mantidos para negociação						
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	-	51.466	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	10.083	-
Conta remunerada	-	-	-	-	2.606	-
Fundo de renda fixa	-	-	-	-	-	-
NTNB	-	-	-	-	-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	-	-	-
Letras Financeiras	-	-	-	78.739	-	-
Debêntures a receber	-	-	-	-	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	78.739	64.155	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	(13)	-
	-	-	-	-	(13)	-

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis. Em 31 de dezembro de 2025, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	12.900
Compreensivo de incêndio comum	5.505.967
Lucros cessantes	184.649
Vendaval/ fumaça	1.040.192
Operações de shopping centers	10.900
Danos morais	103.812
Danos materiais	504.300
Empregador	24.000
Danos Estéticos	-

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios. Tais premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das informações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Os contratos de seguros terão os prazos de vigência finalizados até 29 de novembro de 2026.

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

a) Aluguel

Refere-se a locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

b) Serviços

Refere-se à receita da gestão de administração e de suprimento de energia e água dos shoppings centers, bem como exploração de estacionamento.

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstração do resultado por segmento:

	Consolidado					
	31/12/2025			Eliminação		31/12/2025
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	64.393	136.799	-	-	(11.003)	190.189
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(6.390)	(62936)	-	7.641	-	(61.685)
Lucro (prejuízo) bruto	58.003	73.863	-	7.641	(11.003)	128.504
(Despesas) / receitas operacionais	(138.005)	2.079	(5.646)	-	1.466	(140.106)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(80.002)	75.942	(5.646)	7.641	(9.537)	(11.602)
Resultado financeiro	(89.289)	(18.714)	95.951	-	-	(12.052)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	(169.291)	57.228	90.305	7.641	(9.537)	(23.654)
Imposto de renda e contribuição social	52.285	(6.797)	336	-	-	(45.824)
Lucro (Prejuízo) líquido do período	(117.006)	50.431	90.641	7.641	(9.537)	22.170

	Consolidado					
	31/12/2024			Eliminação		31/12/2024
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	63.023	126.729	-	-	(9.260)	180.492
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(7.637)	(57.956)	-	6.761	-	(58.832)
Lucro (prejuízo) bruto	55.386	68.773	-	6.761	(9.260)	121.660
(Despesas)/ receitas operacionais	(334.050)	12.327	(891.034)	-	991.322	(221.435)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(278.664)	81.100	(891.034)	6.761	982.062	(99.775)
Resultado financeiro	(45.625)	(8.247)	(652.180)	-	-	(706.052)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	(324.289)	72.853	(1.543.214)	6.761	982.062	(805.827)
Imposto de renda e contribuição social	-	(11.008)	1.567	-	-	(9.441)
Lucro (Prejuízo) líquido do período	(324.289)	61.845	(1.541.647)	6.761	982.062	(815.268)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Djalma Pereira da Silva
Diretor Presidente
Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Marcio Snioka
Diretor de Relações com Investidores

Vicente de Paula da Cunha
Diretor Financeiro
Diretor de Planejamento e Expansão

Francisco Antonio Antunes
Contador
CRC 1SP-149.353/O-2

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, nos termos do inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 27 de março de 2026.

Djalma Pereira da Silva - Diretor Presidente e Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo
Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro e Diretor de Planejamento e Expansão
Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, nos termos do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 27 de março de 2026.

Djalma Pereira da Silva - Diretor Presidente e Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro e Diretor de Planejamento e Expansão

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores