

## 4T25

**São Paulo, 30 de março de 2026** – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 4T25. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no quarto trimestre de 2025 - 4T25 - atingiu R\$ 62,6 milhões, com acréscimo de 4,7% em comparação à receita de R\$ 59,8 milhões no quarto trimestre de 2024 - 4T24. Em 2025, a Receita Bruta aumentou 6,1% em relação a 2024, alcançando R\$ 216,7 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T25 registrou R\$ 36,8 milhões, com margem de 67,3% e acréscimo de 1,4% em relação aos R\$ 36,2 milhões alcançados no 4T24. Em 2025 o NOI Consolidado foi de R\$ 129,2 milhões, com margem de 67,9% e acréscimo de 5,6% em comparação com 2024.
- O Lucro Bruto no 4T25 foi de R\$ 36,6 milhões, com margem de 67,1% e acréscimo de 1,6% em comparação aos R\$ 36,0 milhões no 4T24. Em 2025, o Lucro Bruto totalizou R\$ 128,5 milhões, com margem de 67,6% e acréscimo de 5,6% em relação a 2024.
- O EBITDA Ajustado no 4T25 atingiu R\$ 26,4 milhões, com margem de 48,4% e acréscimo de 15,3% em relação aos R\$ 22,9 milhões no 4T24. Em 2025, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 81,9 milhões, margem de 43,1% e acréscimo de 15,7% em comparação com 2024.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>59.779</b>	<b>62.595</b>	<b>4,7%</b>	<b>204.323</b>	<b>216.718</b>	<b>6,1%</b>
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%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>36.241</b>	<b>36.755</b>	<b>1,4%</b>	<b>122.406</b>	<b>129.204</b>	<b>5,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>22.900</b>	<b>26.405</b>	<b>15,3%</b>	<b>70.750</b>	<b>81.880</b>	<b>15,7%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(257.461)</b>	<b>(82.967)</b>	<b>-67,8%</b>	<b>(589.828)</b>	<b>143.621</b>	<b>-</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(256.844)</b>	<b>(82.029)</b>	<b>-68,1%</b>	<b>(587.542)</b>	<b>146.468</b>	<b>-</b>
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 m <sup>2</sup>	726,55	765,00	5,3%	2.414,51	2.637,63	9,2%
NOI por m <sup>2</sup>	440,47	449,20	2,0%	1.446,48	1.572,51	8,7%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	278,32	322,71	15,9%	836,06	996,54	19,2%
Resultado Líquido ajustado m <sup>2</sup>	(3.129,16)	(1.013,98)	-67,6%	(6.970,06)	1.747,98	-
FFO ajustado por m <sup>2</sup>	(3.121,66)	(1.002,52)	-67,9%	(6.943,04)	1.782,63	-
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	82.278	81.823	-0,6%	84.623	82.164	-2,9%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	82.278	80.910	-1,7%	82.278	80.910	-1,7%

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka  
Diretor de RI

[www.generalshopping.com.br](http://www.generalshopping.com.br)

[diri@generalshopping.com.br](mailto:diri@generalshopping.com.br)

**GSHP**  
**B3 LISTED**

## 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,**

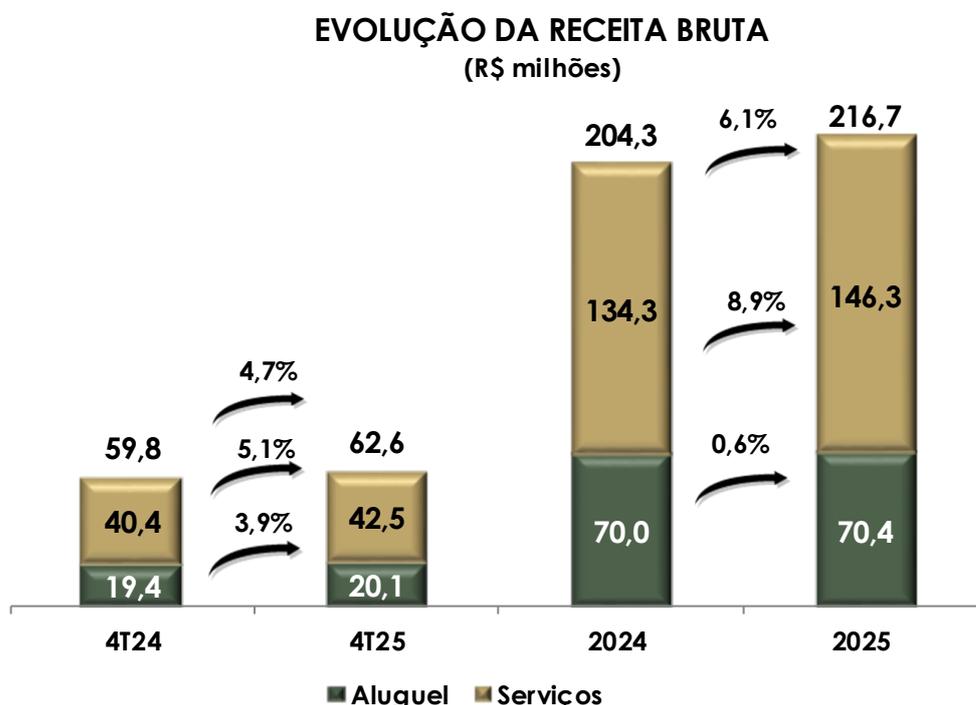
**Diretor de Relações com Investidores**

## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 62,6 milhões, representando um acréscimo de 4,7% em relação ao 4T24. Em 2025, esta receita atingiu R\$ 216,7 milhões, acréscimo de 6,1% em comparação com 2024.

A receita bruta de aluguéis no 4T25 totalizou R\$ 20,1 milhões, representando 32,2% da receita bruta total e um acréscimo de 3,9% em relação ao 4T24. Em 2025 esta receita foi de R\$ 70,4 milhões, acréscimo de 0,6% em comparação com 2024, principalmente em função da inauguração do Outlet Premium Imigrantes e reajustes dos aluguéis, parcialmente compensado pela alienação de participação do Parque Shopping Barueri e da alienação total do Poli Shopping Center.

A receita bruta de serviços no 4T25 totalizou R\$ 42,5 milhões, representando um acréscimo de 5,1% em relação ao 4T24, e R\$ 146,3 milhões em 2025, 8,9% de acréscimo em comparação com 2024. O principal fator para esse crescimento foi o aumento no consumo de serviços fornecidos pela Companhia bem como a inauguração mencionada anteriormente.



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 20,1 milhões no 4T25, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

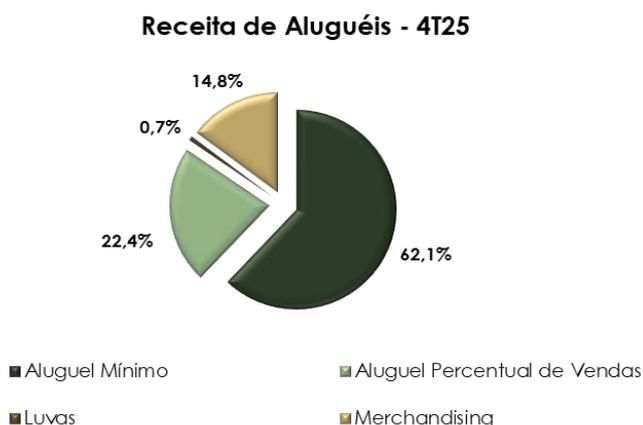
Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
Aluguel Mínimo	11,7	12,5	7,5%	49,0	49,7	1,4%
Aluguel Percentual de Vendas	4,6	4,5	-2,8%	11,6	10,3	-10,8%
Luvas	0,2	0,1	-11,5%	0,7	0,6	-11,9%
Merchandising	2,9	3,0	4,6%	8,7	9,8	11,9%
<b>Total</b>	<b>19,4</b>	<b>20,1</b>	<b>3,9%</b>	<b>70,0</b>	<b>70,4</b>	<b>0,6%</b>

As receitas de aluguel mínimo no 4T25 atingiram R\$ 12,5 milhões, aumentaram em R\$ 0,8 milhão, ou 7,5% em relação ao 4T24. Comparando 2025 com 2024, observamos acréscimo de R\$ 0,7 milhão, ou 1,4%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

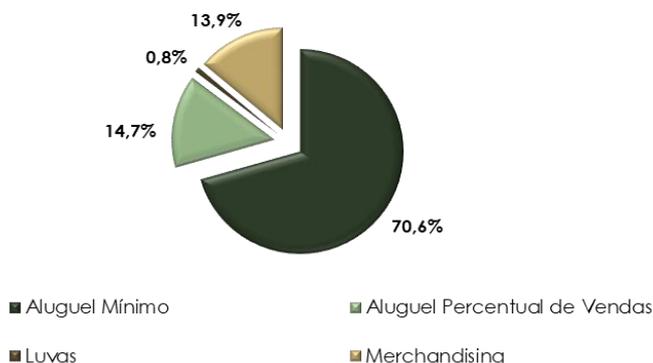
O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,1 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 2025 em relação a 2024, o decréscimo foi de 10,8%.

Os alugueis temporários (*Merchandising*) no 4T25 totalizaram R\$ 3,0 milhões, acréscimo de 4,6% em comparação com o 4T24, e R\$ 9,8 milhões em 2025, acréscimo de 11,9% em comparação com 2024.

As receitas de aluguel mínimo representaram 62,1% da receita total de alugueis no 4T25, enquanto no 4T24 representavam 60,5%. Em 2025 corresponderam a 70,6%, comparado com 70,1% em 2024.



## Receita de Aluguéis - 2025



## RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T25 as receitas de serviços totalizaram R\$ 42,5 milhões, representando um acréscimo de 5,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2025 estas receitas foram de R\$ 146,3 milhões, acréscimo de 8,9% em comparação com 2024.

### Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
Estacionamento	22,9	24,8	8,2%	73,5	81,3	10,5%
Energia	8,2	8,1	-1,5%	26,5	25,6	-3,1%
Água	2,8	2,8	-0,4%	10,4	12,3	17,3%
Administração	6,5	6,8	5,0%	23,9	27,1	13,7%
<b>Total</b>	<b>40,4</b>	<b>42,5</b>	<b>5,1%</b>	<b>134,3</b>	<b>146,3</b>	<b>8,9%</b>

As receitas de estacionamento no 4T25 foram de R\$ 24,8 milhões, um acréscimo de R\$ 1,9 milhão em relação ao 4T24. Em 2025, a receita foi R\$ 81,3 milhões, acréscimo de 10,5% comparado com 2024. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 8,1 milhões no 4T25, decréscimo de R\$ 0,1 milhão. Em 2025 tivemos R\$ 25,6 milhões, decréscimo de 3,1% em comparação com 2024. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,8 milhões no 4T25, mesmo patamar que no 4T24. Em 2025 esta receita foi de R\$ 12,3 milhões, acréscimo de 17,3% em comparação com 2024.

## **DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)**

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 8,0 milhões no 4T25, correspondendo a 12,8% da mesma, enquanto que no 4T24 representaram 9,8%. Em 2025, tivemos R\$ 26,5 milhões, 12,2% da receita bruta, enquanto que em 2024 o percentual foi de 11,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,3 milhões no 4T25, representando um acréscimo de R\$ 1,6 milhão em relação ao 4T24. Em 2025 o montante foi de R\$ 21,0 milhões, um acréscimo de R\$ 2,9 milhão comparado com 2024.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,7 milhão, acréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 4T24. Em 2025 registramos R\$ 5,5 milhões, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com 2024.

## **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou R\$ 54,6 milhões no 4T25, um acréscimo de 1,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2025, tivemos R\$ 190,2 milhões, 5,4% maior que em 2024.

## **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 4T25 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 0,8%, ficando em R\$ 18,0 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 61,7 milhões, 4,8% de acréscimo na comparação de 2025 com 2024.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T24</b>	<b>4T25</b>	<b>Var.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Var.</b>
Pessoal	1,2	1,4	10,2%	5,3	5,0	-6,3%
Depreciação	0,2	0,1	-36,5%	0,7	0,7	-6,2%
Ocupação	11,9	11,9	-0,3%	36,0	38,4	6,9%
Serviços de Terceiros	4,5	4,6	2,7%	16,8	17,6	4,4%
<b>Total</b>	<b>17,8</b>	<b>18,0</b>	<b>0,8%</b>	<b>58,8</b>	<b>61,7</b>	<b>4,8%</b>

### **Custo de Pessoal**

O custo de pessoal foi de R\$ 1,4 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T24. Em 2025, o custo de pessoal foi de R\$ 5,0 milhões, decréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com 2024.

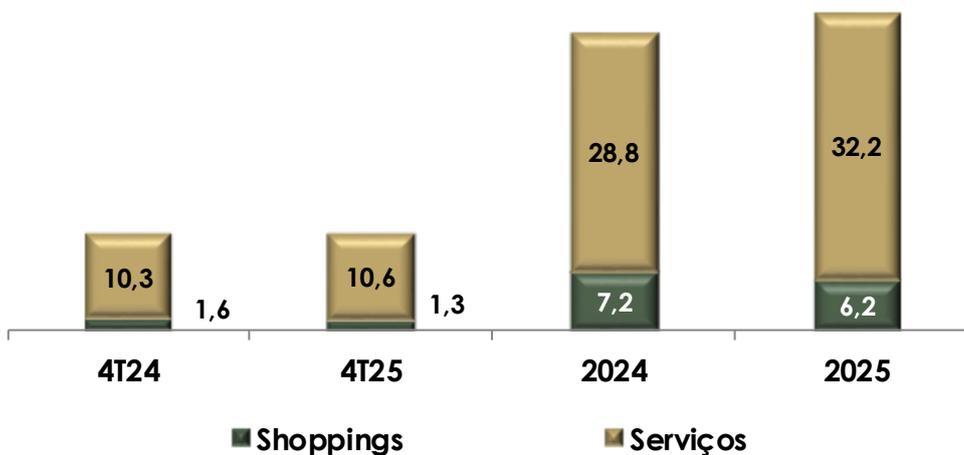
### **Custo de Depreciação**

No 4T25, o custo de depreciação foi de R\$ 0,1 milhão, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 4T24, e em 2025 tivemos R\$ 0,7 milhão, mesmo patamar de 2024.

### Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 11,9 milhões, mesmo patamar que no 4T24. Em 2025, este montante foi de R\$ 38,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,4 milhões ou 6,9%, comparado com 2024.

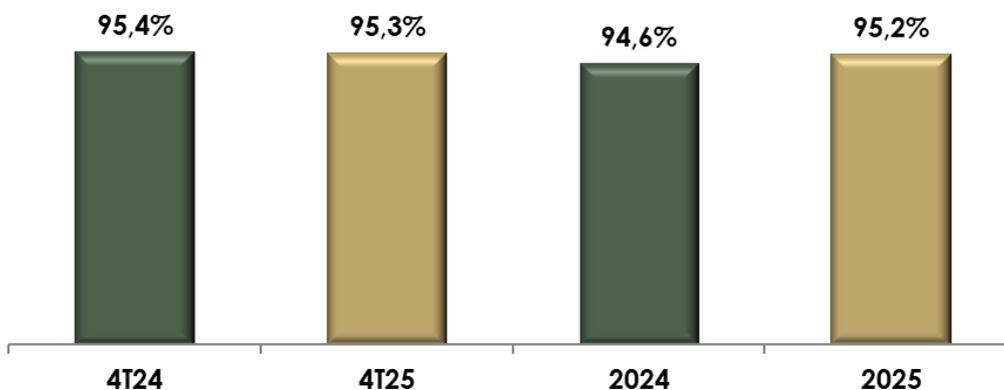
#### CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,3 milhão no 4T25, R\$ 0,3 milhão menor que no 4T24. Em 2025, esse custo de ocupação foi de R\$ 6,2 milhões, um decréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com 2024.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 10,6 milhões no 4T25, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 4T24. Em 2025, tivemos R\$ 32,2 milhões, um acréscimo de R\$ 3,4 milhões em relação a 2024.

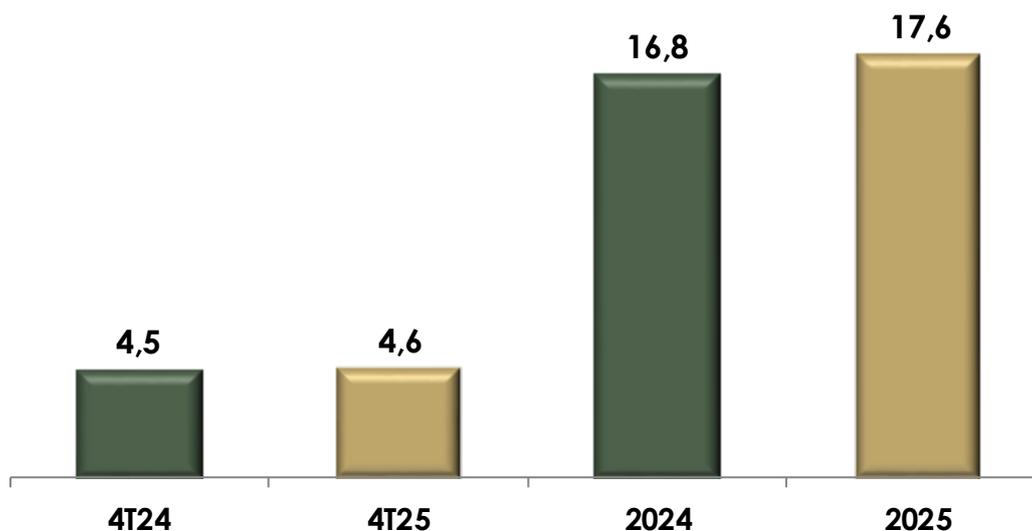
#### EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



## Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T25, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,6 milhões, R\$ 0,1 milhão maior que no 4T24. Em 2025 tivemos R\$ 17,6 milhões, acréscimo de 4,4% comparado com 2024.

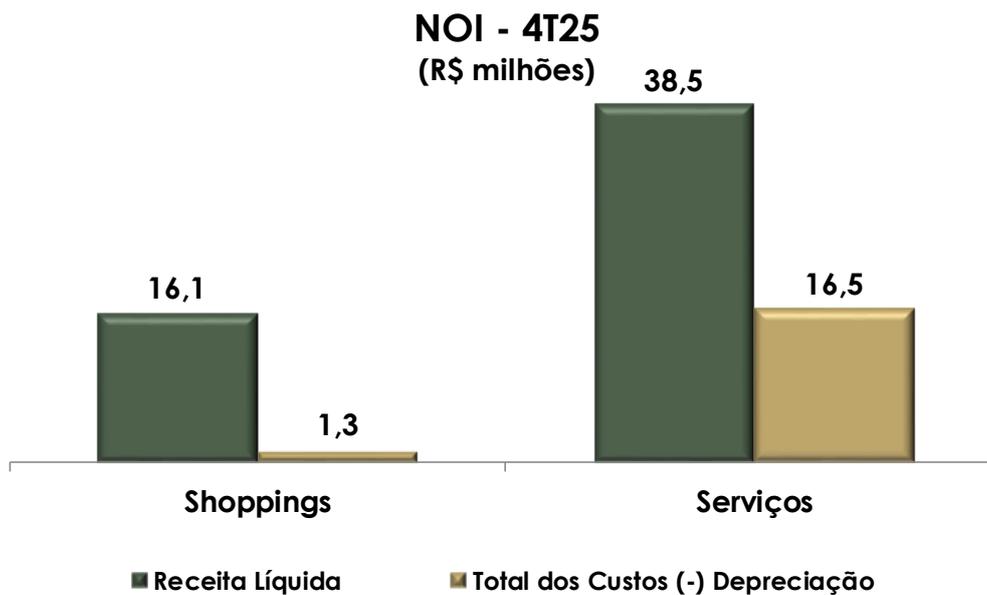
### CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



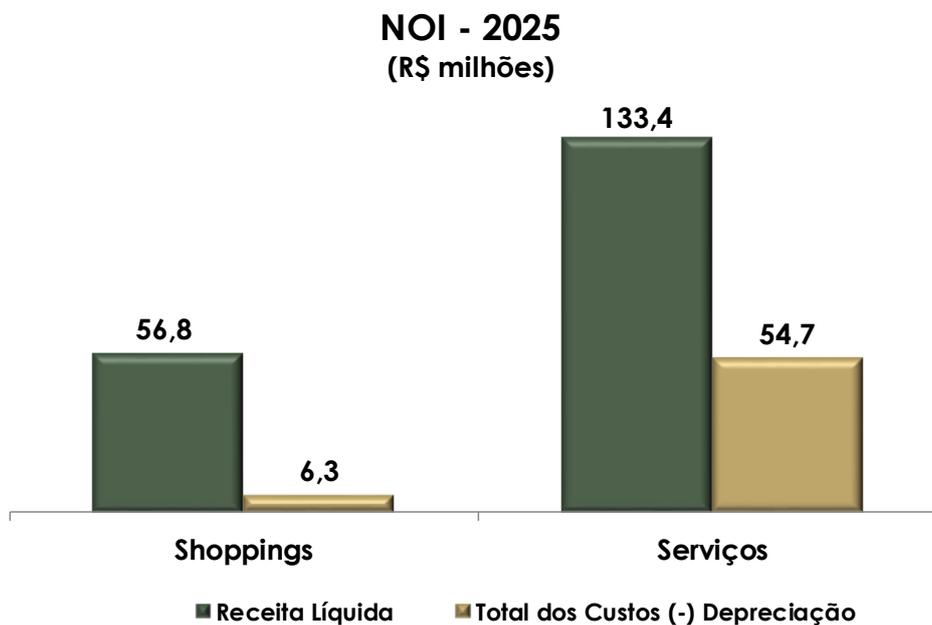
## LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T25 foi de R\$ 36,6 milhões, margem de 67,1% e acréscimo de 1,6%, comparado aos R\$ 36,0 milhões no 4T24. Em 2025 tivemos R\$ 128,5 milhões, com margem de 67,6% e acréscimo de 5,6% em comparação com 2024.

No 4T25 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 36,8 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 14,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 22,0 milhões.



Já em 2025, tivemos R\$ 129,2 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 50,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 78,7 milhões.



## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T25 totalizaram R\$ 17,0 milhões, representando um decréscimo de 27,0%, comparado com 4T24. Em 2025 este valor foi de R\$ 64,2 milhões, 4,5% menor que em 2024.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
Publicidade e Propaganda	(1,1)	(1,3)	17,1%	(2,8)	(5,1)	84,2%
PCLD	(0,8)	-	-	(0,7)	-	-
Despesas com Pessoal	(3,9)	(3,8)	-2,8%	(16,4)	(14,0)	-14,7%
Serviços de Terceiros	(5,2)	(4,3)	-17,0%	(16,4)	(17,1)	4,4%
Despesas de Comercialização	(1,1)	(2,0)	85,7%	(4,1)	(5,5)	35,6%
Não Recorrentes	(7,2)	(1,5)	-79,5%	(11,0)	(9,5)	-13,8%
Outras Despesas	(4,0)	(4,1)	1,5%	(15,7)	(13,0)	-18,1%
<b>Total</b>	<b>(23,3)</b>	<b>(17,0)</b>	<b>-27,0%</b>	<b>(67,1)</b>	<b>(64,2)</b>	<b>-4,5%</b>

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 6,3 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) das despesas com pessoal, (iii) das despesas com serviços de terceiros e (iv) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo acréscimo (v) da publicidade e propaganda, (vi) da comercialização e (vii) das outras despesas.

## OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T25 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 76,8 milhões negativo, enquanto no 4T24 tivemos R\$ 151,2 milhões negativo. Em 2025 este valor foi de R\$ 75,9 milhões negativo e em 2024 tivemos R\$ 154,2 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	-	0,2	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	(153,5)	(81,1)	-47,1%	(153,5)	(81,1)	-47,1%
Outras Recuperações	2,3	4,3	84,8%	(0,7)	5,0	-
<b>Total</b>	<b>(151,2)</b>	<b>(76,8)</b>	<b>-49,2%</b>	<b>(154,2)</b>	<b>(75,9)</b>	<b>-</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T25 foi de R\$ 135,3 milhões negativo, e no 4T24 o resultado ficou R\$ 326,8 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2025 registramos R\$ 12,1 milhões negativo, comparado com R\$ 706,1 milhões negativo em 2024.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* são capitalizadas durante o período de obras e amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T24</b>	<b>4T25</b>	<b>Var.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>7,1</b>	<b>41,8</b>	<b>485,2%</b>	<b>115,0</b>	<b>451,1</b>	<b>292,3%</b>
Juros de aplicações financeiras	1,9	2,3	21,7%	7,5	12,4	66,2%
Variação cambial ativa	0,4	38,4	-	80,3	431,2	436,9%
Ganho na operação com derivativos	3,4	0,5	-85,2%	19,5	2,2	-88,7%
Outros	1,4	0,6	-60,4%	7,7	5,3	-31,2%
<b>Despesas</b>	<b>(333,9)</b>	<b>(177,1)</b>	<b>-46,9%</b>	<b>(821,1)</b>	<b>(463,2)</b>	<b>-43,6%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(6,1)	(4,5)	-25,6%	(25,0)	(21,6)	-13,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(42,6)	(37,4)	-12,3%	(154,1)	(152,7)	-0,9%
Perda em operação com derivativos	(1,0)	(0,4)	-57,8%	(8,5)	(8,4)	-0,8%
Variação cambial passiva	(277,3)	(114,2)	-58,8%	(593,4)	(197,3)	-66,8%
Variação monetária passiva	(1,1)	(0,7)	-38,9%	(3,5)	(3,2)	-8,7%
Multa sobre impostos em atraso	-	(13,3)	-	(21,5)	(22,0)	2,4%
Outros	(5,8)	(6,6)	12,0%	(15,1)	(58,0)	283,7%
<b>Total</b>	<b>(326,8)</b>	<b>(135,3)</b>	<b>-58,6%</b>	<b>(706,1)</b>	<b>(12,1)</b>	<b>-98,3%</b>

## **INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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

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

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

## **RISCO CAMBIAL**

A estratégia atual da Companhia consiste em manter em até 1 ano de pagamento de juros dos bonds cobertos contra o risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza operações a termo *non-deliverable forward* (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 31 de dezembro de 2025, a posição de hedge da Companhia era:

<b>Tipos de Instrumento de Hedge</b>	
<b>Instrumento Derivativo - NDF de câmbio</b>	<b>TOTAL</b>
Preço - R\$/US\$*	5,6624
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(246)

<b>Total de Instrumento de Hedge</b>	
	<b>TOTAL</b>
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(246)

(\*) O preço reflete o preço de entrada na operação.

## **IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)**

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T25 foi de R\$ 1,2 milhão negativo e no 4T24 foi de R\$ 7,6 milhões negativo. Em 2025 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 45,8 milhões, e em 2024 tivemos R\$ 9,4 milhões negativo.

## **RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 4T25 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 83,0 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 257,5 milhões negativo no 4T24. Em 2025 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 143,6 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 589,8 milhões negativo em 2024.

<b>Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T24</b>	<b>4T25</b>	<b>Var.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Var.</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(472,8)</b>	<b>(193,7)</b>	<b>-59,0%</b>	<b>(815,3)</b>	<b>22,2</b>	<b>-</b>
(+) Não recorrentes	7,2	1,5	-79,0%	14,7	9,5	-35,3%
(+) Propriedade para Investimento	153,5	81,1	-47,2%	153,5	81,1	-47,2%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	54,6	28,1	15,3%	57,3	30,8	-46,1%
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(257,5)</b>	<b>(83,0)</b>	<b>590,0%</b>	<b>(589,8)</b>	<b>143,6</b>	<b>-</b>
<b>Margem - Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>-477,7%</b>	<b>-151,9%</b>	<b>-</b>	<b>-326,8%</b>	<b>75,5%</b>	<b>-</b>

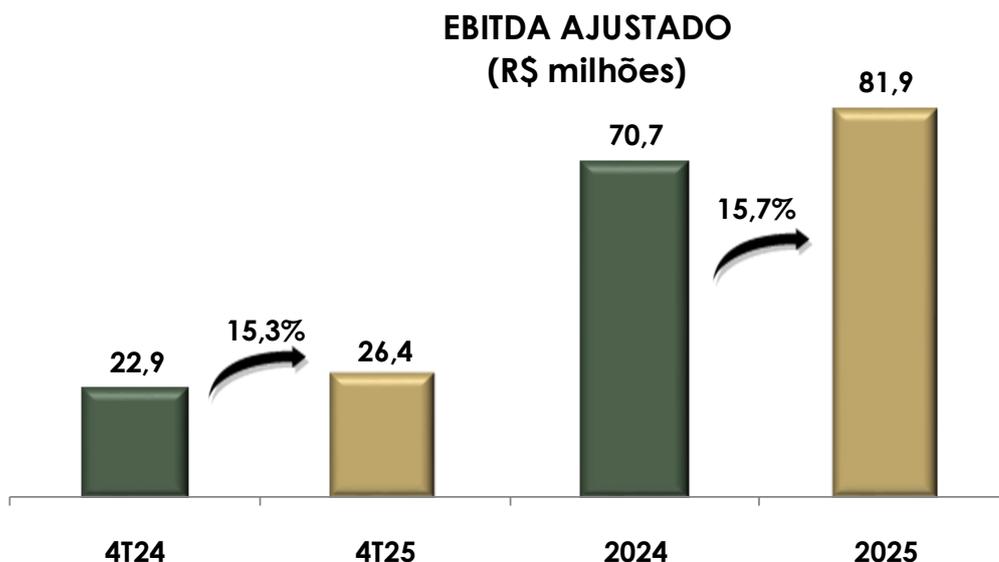
## **EBITDA AJUSTADO**

O EBITDA Ajustado no 4T25 foi de R\$ 26,4 milhões, margem de 48,4% e acréscimo de 15,3% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. Em 2025 este valor foi de R\$ 81,9 milhões, margem de 43,1% e acréscimo de 15,7% em comparação com 2024.

## Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>(472,8)</b>	<b>(193,7)</b>	<b>-59,0%</b>	<b>(815,3)</b>	<b>22,2</b>	<b>-</b>
(+) IRPJ / CSLL	7,6	1,2	-84,5%	9,4	(45,8)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	326,8	135,3	-58,6%	706,1	12,1	-98,3%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	1,0	52,0%	2,3	2,8	24,5%
<b>EBITDA*</b>	<b>(137,8)</b>	<b>(56,2)</b>	<b>-59,2%</b>	<b>(97,5)</b>	<b>(8,7)</b>	<b>-91,0%</b>
(+) Não Recorrentes	7,2	1,5	-79,0%	14,7	9,5	-35,3%
(+) Propriedade para Investimento	153,5	81,1	-47,2%	153,5	81,1	-47,2%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>22,9</b>	<b>26,4</b>	<b>15,3%</b>	<b>70,7</b>	<b>81,9</b>	<b>15,7%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>42,5%</b>	<b>48,4%</b>	<b>5,9 p.p.</b>	<b>39,2%</b>	<b>43,1%</b>	<b>3,9 p.p.</b>

\* Resolução CVM 156/22

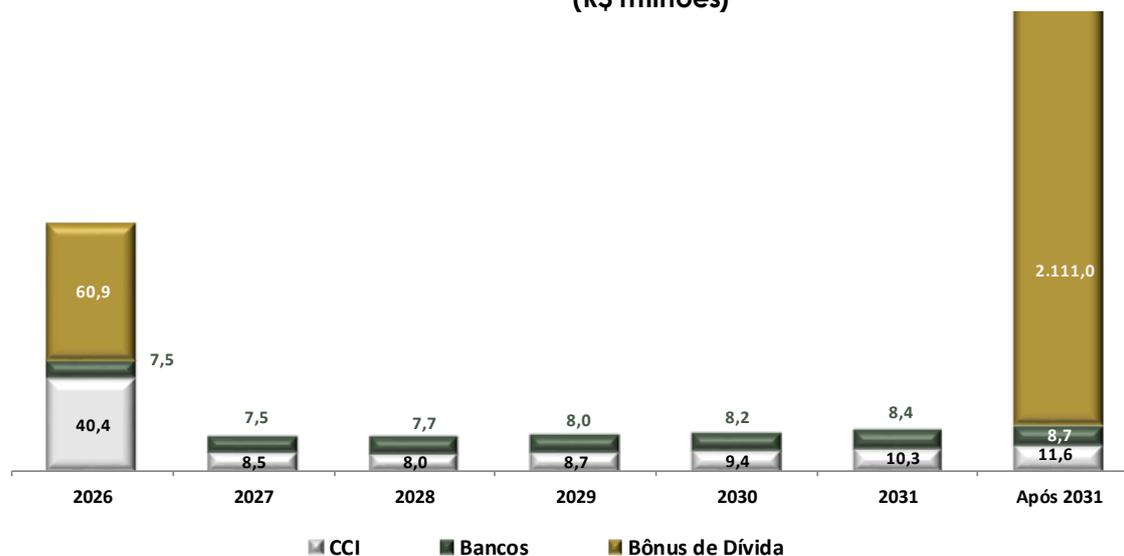


## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2025 totalizou R\$ 2.324,8 milhões. Em 30 de setembro de 2025 este endividamento era de R\$ 2.240,2 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2025, de R\$ 79,4 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.245,4 milhões. No 3T25 o endividamento líquido foi de R\$ 2.167,9 milhões.

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Após 2031	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	13,2	12,1	1,1	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	21,2	21,2	-	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	26,8	3,1	3,2	3,4	3,7	4,0	4,4	5,0	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	35,7	4,0	4,2	4,6	5,0	5,4	5,9	6,6	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	56,0	7,5	7,5	7,7	8,0	8,2	8,4	8,7	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	51,0	51,0	-	-	-	-	-	-	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	546,8	9,9	-	-	-	-	-	536,9	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.574,1	-	-	-	-	-	-	1.574,1	
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>2.324,8</b>	<b>108,8</b>	<b>16,0</b>	<b>15,7</b>	<b>16,7</b>	<b>17,6</b>	<b>18,7</b>	<b>2.131,3</b>	

\*Perpétuo com possibilidade de call

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

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>59.779</b>	<b>62.595</b>	<b>4,7%</b>	<b>204.323</b>	<b>216.718</b>	<b>6,1%</b>
De Aluguéis	19.385	20.135	3,9%	70.048	70.451	0,6%
De Serviços	40.394	42.460	5,1%	134.275	146.267	8,9%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(5.888)</b>	<b>(7.984)</b>	<b>35,6%</b>	<b>(23.831)</b>	<b>(26.529)</b>	<b>11,3%</b>
Pis / Cofins	(3.156)	(4.526)	43,4%	(12.710)	(15.012)	18,1%
ISS	(1.599)	(1.799)	12,5%	(5.381)	(6.026)	12,0%
Descontos	(1.133)	(1.659)	46,4%	(5.740)	(5.491)	-4,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>53.891</b>	<b>54.611</b>	<b>1,3%</b>	<b>180.492</b>	<b>190.189</b>	<b>5,4%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(17.842)</b>	<b>(17.978)</b>	<b>0,8%</b>	<b>(58.832)</b>	<b>(61.685)</b>	<b>4,8%</b>
Pessoal	(1.219)	(1.343)	10,2%	(5.308)	(4.974)	-6,3%
Depreciação	(192)	(122)	-36,5%	(746)	(700)	-6,2%
Ocupação	(11.920)	(11.882)	-0,3%	(35.958)	(38.454)	6,9%
Serviços de Terceiros	(4.511)	(4.631)	2,7%	(16.820)	(17.557)	4,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>36.049</b>	<b>36.633</b>	<b>1,6%</b>	<b>121.660</b>	<b>128.504</b>	<b>5,6%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(174.432)</b>	<b>(93.771)</b>	<b>-46,2%</b>	<b>(221.435)</b>	<b>(140.106)</b>	<b>-36,7%</b>
Gerais e Administrativas	(23.259)	(16.969)	-27,0%	(67.245)	(64.243)	-4,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(151.173)	(76.802)	-49,2%	(154.190)	(75.863)	-50,8%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(138.383)</b>	<b>(57.138)</b>	<b>-58,7%</b>	<b>(99.775)</b>	<b>(11.602)</b>	<b>-88,4%</b>
Resultado Financeiro	(326.791)	(135.349)	-58,6%	(706.052)	(12.052)	-98,3%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>(465.174)</b>	<b>(192.487)</b>	<b>-58,6%</b>	<b>(805.827)</b>	<b>(23.654)</b>	<b>-97,1%</b>
IR/CS	(7.579)	(1.171)	-84,5%	(9.441)	45.824	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(472.753)</b>	<b>(193.658)</b>	<b>-59,0%</b>	<b>(815.268)</b>	<b>22.170</b>	<b>-</b>

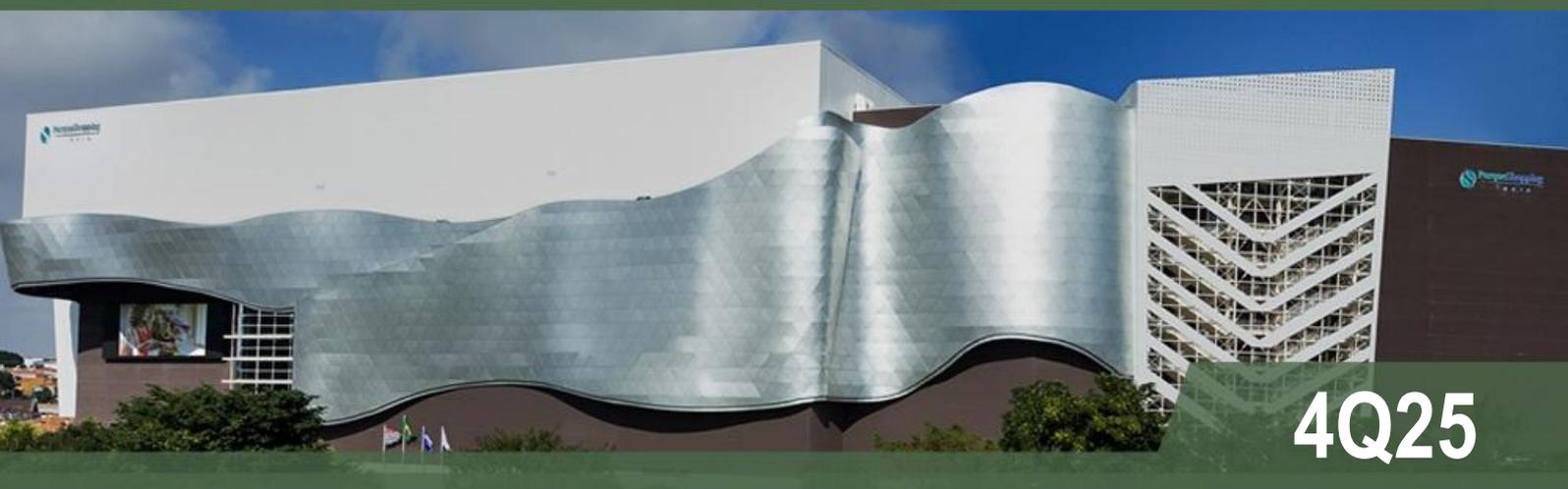
<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	79.359	144.988
Contas a receber	32.552	32.695
Tributos a recuperar	13.822	12.739
Outras contas a receber	34.104	28.106
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>159.837</b>	<b>218.528</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	0	529
Empréstimos a receber com terceiros	5.252	5.215
Partes relacionadas	0	15.828
Depósitos e cauções	9.586	10.070
Outras contas a receber	9.630	17.301
Propriedades para investimento	809.477	891.579
Imobilizado	29.445	28.411
Intangível	34.996	32.296
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>898.386</b>	<b>1.001.229</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.058.223</b>	<b>1.219.757</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	13.684	12.337
Empréstimos e financiamentos	68.339	21.505
Salários e encargos sociais	2.203	2.907
Impostos, taxas e contribuições	103.228	88.681
Impostos parcelados	37.450	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	40.477	40.938
Partes relacionadas	0	327
Receitas de cessões a apropriar	327	3.439
Outras contas a pagar	4.850	4.355
<b>Total do circulante</b>	<b>270.558</b>	<b>193.542</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	2.159.515	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	1.614	1.858
Impostos parcelados	41.176	56.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.598	20.377
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.151	5.063
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	56.474	93.246
Partes relacionadas	14.894	0
Contas a pagar na compra de terrenos	0	557
Outras contas a pagar	1.989	708
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.299.411</b>	<b>2.560.133</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-1.511.746</b>	<b>-1.533.918</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.058.223</b>	<b>1.219.757</b>

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2025	31/12/2024
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro (Prejuízo) do Período</b>	<b>22.170</b>	<b>-815.268</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	2.845	2.137
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-2.193	661
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	88	758
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-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
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	2.336	1.486
Tributos a recuperar	-1.083	-1.959
Outras contas a receber	1.673	58.795
Depósitos e cauções	484	348
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	1.347	-4.636
Impostos, taxas e contribuições	58.592	-12.548
Salários e encargos sociais	-704	551
Receitas de cessões a apropriar	-3.356	-4.047
Outras contas a pagar	1.221	-420
<b>Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais</b>	<b>41.107</b>	<b>71.047</b>
Pagamento de juros	-80.946	-79.619
<b>Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais</b>	<b>-39.839</b>	<b>-8.572</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	9.248	176.507
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	529	-45
Partes Relacionadas	15.791	1.807
Aquisição de imobilizado, propriedades para investimentos e intangível	-14.865	-72.997
<b>Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>10.703</b>	<b>105.272</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-49.260	-44.879
Novos parcelamentos de tributos	18.657	21.582
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-20.457	-20.940
Partes relacionadas	14.567	0
<b>Caixa líquido aplicado nas / (proveniente das) atividades de financiamento</b>	<b>-36.493</b>	<b>-44.237</b>
<b>Aumento / (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		
	<b>-65.629</b>	<b>52.463</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	144.988	92.525
No final do exercício	79.359	144.988

**Nota:** Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

## GLOSSÁRIO

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>CPC 28</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
<b>CPC 48</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>FII GSOB</b>	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Lojas Âncoras</b>	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Receita Bruta por m<sup>2</sup></b>	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Resultado Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.



**São Paulo, March 30, 2026** – General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], one of the main Brazilian companies focused on the development and management of shopping centers in their different models, today announces its results for 4Q25. Except where otherwise stated, the following financial and operational information is presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.

- General Shopping e Outlets do Brasil S/A reported fourth quarter 2025 – 4Q25 – gross revenue of R\$ 62.6 million, a growth of 4.7% in relation to revenues of R\$ 59.8 million in the fourth quarter of 2024 – 4Q24. In 2025, Gross Revenue increased by 6.1% compared to 2024, recording a total of R\$ 216.7 million.
- Consolidated Net Operating Revenue in 4Q25 amounted to R\$ 36.8 million, equivalent to a margin of 67.3% and an increase of 1.4% in relation to R\$ 36.2 million reported for 4Q24. In 2025, the Consolidated NOI was R\$ 129.2 million, equivalent to a margin of 67.9% and growth of 5.6% compared to 2024.
- The Company posted a Gross Profit in 4Q25 of R\$ 36.6 million, a margin of 67.1% and an improvement of 1.6% in relation to R\$ 36.0 million in 4Q24. In 2025, Gross Profit totaled R\$ 128.5 million, a margin of 67.6% and an increase of 5.6% in relation to 2024.
- Adjusted EBITDA for 4Q25 was R\$ 26.4 million corresponding to a margin of 48.4% and an increase of 15.3% against R\$ 22.9 million in 4Q24. In the calendar year 2025, Adjusted EBITDA was R\$ 81.9 million, a margin of 43.1% and growth of 15.7% in relation to 2024.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	4Q24	4Q25	Chg.	2024	2025	Chg.
<b>Gross Revenue</b>	<b>59,779</b>	<b>62,595</b>	<b>4.7%</b>	<b>204,323</b>	<b>216,718</b>	<b>6.1%</b>
Rent (Shopping Malls)	19,385	20,135	3.9%	70,048	70,451	0.6%
Services	40,394	42,460	5.1%	134,275	146,267	8.9%
<b>NOI - Consolidated</b>	<b>36,241</b>	<b>36,755</b>	<b>1.4%</b>	<b>122,406</b>	<b>129,204</b>	<b>5.6%</b>
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>22,900</b>	<b>26,405</b>	<b>15.3%</b>	<b>70,750</b>	<b>81,880</b>	<b>15.7%</b>
<b>Adjusted Net Result</b>	<b>(257,461)</b>	<b>(82,967)</b>	<b>-67.8%</b>	<b>(589,828)</b>	<b>143,621</b>	<b>-</b>
<b>Adjusted FFO</b>	<b>(256,844)</b>	<b>(82,029)</b>	<b>-68.1%</b>	<b>(587,542)</b>	<b>146,468</b>	<b>-</b>
NOI Margin	67.2%	67.3%	0.1 p.p.	67.8%	67.9%	0.1 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	42.5%	48.4%	5.9 p.p.	39.2%	43.1%	3.9 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-477.7%	-151.9%	-	-326.8%	75.5%	-
Adjusted FFO Margin	-476.6%	-150.2%	-	-325.5%	77.0%	-
Gross Revenue per m <sup>2</sup>	726.55	765.00	5.3%	2,414.51	2,637.63	9.2%
NOI per m <sup>2</sup>	440.47	449.20	2.0%	1,446.48	1,572.51	8.7%
Adjusted EBITDA per m <sup>2</sup>	278.32	322.71	15.9%	836.06	996.54	19.2%
Adjusted Net Result per m <sup>2</sup>	(3,129.16)	(1,013.98)	-67.6%	(6,970.06)	1,747.98	-
Adjusted FFO per m <sup>2</sup>	(3,121.66)	(1,002.52)	-67.9%	(6,943.04)	1,782.63	-
Own GLA - Average in the Period (m <sup>2</sup> )	82,278	81,823	-0.6%	84,623	82,164	-2.9%
Own GLA - End of the Period (m <sup>2</sup> )	82,278	80,910	-1.7%	82,278	80,910	-1.7%

## INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka  
IR Officer

[www.generalshopping.com.br](http://www.generalshopping.com.br)

[dri@generalshopping.com.br](mailto:dri@generalshopping.com.br)

**GSHP**  
B3 LISTED

## **MANAGEMENT COMMENTS**

---

The Company's management is pleased to present its operating and financial performance for the fourth quarter of 2025 (4Q25) and the calendar year 2025, as detailed in the respective reports and financial statements.

Gross Revenue in 4Q25 increased by 4.7% to R\$ 62.6 million, driven by a 3.9% increase in Rental Revenue and a 5.1% increase in Services Revenue compared to 4Q24. In 2025, Gross Revenue reached R\$ 216.7 million, an increase of 6.1% compared to 2024.

Using the Same-Areas criterion as a metric, Same-Area Rentals (SAR) increased by 5.3% in 4Q25 compared to the same period of the previous year, while Same-Area Sales (SAS) increased by 3.7% in the same comparison period.

Occupancy rates recorded a slight decrease in the quarter, reaching 95.3% in 4Q25 compared to 95.4% in 4Q24.

Rentals and Services Costs rose by 0.8% compared to 4Q24, reaching R\$ 18.0 million, impacted by higher personnel costs. For the year, these costs rose 4.8% compared to 2024, reaching R\$ 61.7 million, a reflection of an increase in occupancy costs and third-party services costs.

NOI registered R\$ 129.2 million in 2025, a 5.6% increase compared to the previous year, with a margin of 67.9%. In 4Q25, NOI reached R\$ 36.8 million with an NOI margin of 67.3%, an increase of 1.4% compared to 4Q24.

General and Administrative Expenses decreased by 4.5% in 2025 compared to the previous year and by 27.0% in 4Q25 compared to 4Q24.

Adjusted EBITDA in 2025 reached R\$ 81.9 million, an increase of 15.7% compared to 2024, with an Adjusted EBITDA margin of 43.1%. In 4Q25, Adjusted EBITDA reached R\$ 26.4 million, an increase of 15.3% compared to 4Q24, with an Adjusted EBITDA margin of 48.4%.

In 2025, the Company's Net Financial Result was primarily impacted by exchange rate fluctuations of U.S. dollar x Real, shifting from a negative R\$ 706.1 million in 2024 to a negative R\$ 12.1 million in 2025.

Our thanks go to our employees, store owners, customers, and visitors for their valuable contributions.

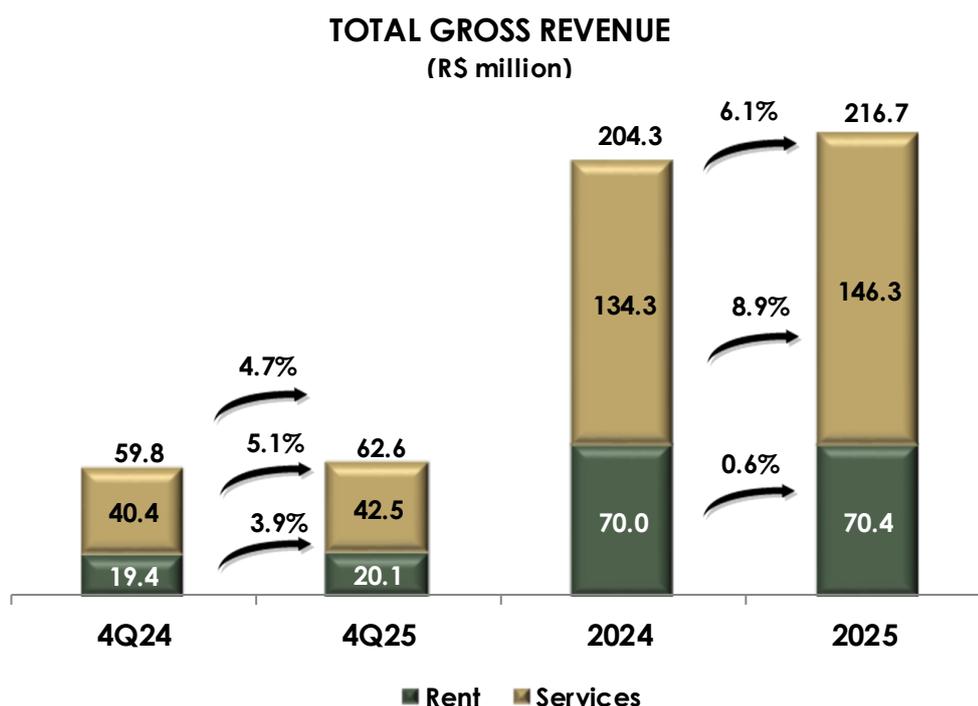
**Marcio Snioka,**  
**Investor Relations Officer**

## GROSS REVENUE

The Company's gross revenue during the quarter reported a total of R\$ 62.6 million and representing an increase of 4.7% in relation to 4Q24. In 2025 as a whole, this account totaled R\$ 216.7 million, 6.1% higher than 2024.

Gross revenues from rents in 4Q25 were R\$ 20.1 million, equivalent to 32.2% of the overall total for gross revenue and an increase of 3.9% year-on-year. For the calendar year, the Company registered R\$ 70.4 million, a growth of 0.6% when compared to 2024, largely a result of the rollout of Outlet Premium Imigrantes and readjustments in rents, albeit partially offset by the disposal of a stake in Parque Shopping Barueri and the sale of the entire investment in Poli Shopping Center.

Gross revenue from services in 4Q25 was R\$ 42.5 million, an increase of 5.1% in relation to 4Q24, and R\$ 146.3 million in 2025, 8.9% higher than 2024. Driving this increase was growth in consumption of services provided by the Company as well as the unveiling of the commercial enterprise mentioned above.



## RENTAL REVENUE

Revenue from rents generated by the Company, amounting to R\$ 20.1 million in 4Q25, are divided between minimum rent, rental as a percentage of sales, key money and advertising.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	4Q24	4Q25	Chg.	2024	2025	Chg.
Minimum Rent	11.7	12.5	7.5%	49.0	49.7	1.4%
Percentage on Sales	4.6	4.5	-2.8%	11.6	10.3	-10.8%
Key Money	0.2	0.1	-11.5%	0.7	0.6	-11.9%
Advertising	2.9	3.0	4.6%	8.7	9.8	11.9%
<b>Total</b>	<b>19.4</b>	<b>20.1</b>	<b>3.9%</b>	<b>70.0</b>	<b>70.4</b>	<b>0.6%</b>

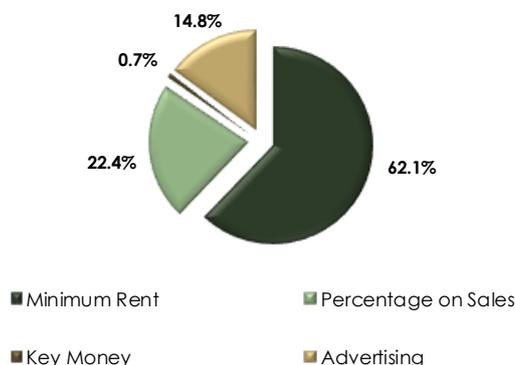
Revenues from minimum rents in 4Q25 were R\$ 12.5 million, rising by R\$ 0.8 million, or 7.5% in relation to 4Q24. Comparing 2025 x 2024, we observe growth of R\$ 0.7 million or 1.4%, due largely to the factors already mentioned.

Rentals as a percentage of sales fell by R\$ 0.1 million when comparing the two quarters for consecutive years. Year-on-year, there was a decrease of 10.8%.

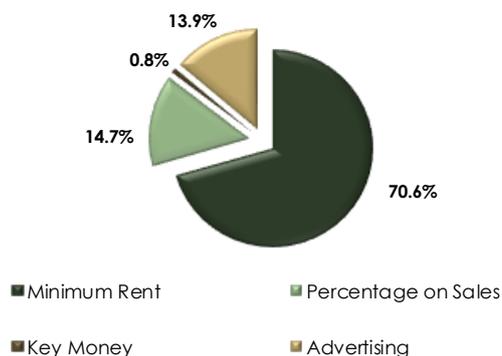
Temporary rents (Merchandising) in 4Q25 amounted to R\$ 3.0 million, an increase of 4.6% compared with 4Q24, and in 2025 as a whole, R\$ 9.8 million, 11.9% up on 2024.

Revenues from minimum rentals amounted to 62.1% of total revenues in 4Q25, while in 4Q24 this percentage stood at 60.5%. In 2025, minimum rentals corresponded to 70.6% of the total revenue count in relation to 70.1% in 2024.

**Rental Revenue Breakdown - 4Q25**



### Rental Revenue Breakdown - 2025



### REVENUE FROM SERVICES

In 4Q25, revenues from services totaled R\$ 42.5 million, representing an increase of 5.1% in relation to the same period in 2024. In 2025, these same revenues were R\$ 146.3 million, a growth of 8.9% when compared to 2024.

#### Services Revenue Breakdown

R\$ million	4Q24	4Q25	Chg.	2024	2025	Chg.
Parking	22.9	24.8	8.2%	73.5	81.3	10.5%
Energy	8.2	8.1	-1.5%	26.5	25.6	-3.1%
Water	2.8	2.8	-0.4%	10.4	12.3	17.3%
Management	6.5	6.8	5.0%	23.9	27.1	13.7%
<b>Total</b>	<b>40.4</b>	<b>42.5</b>	<b>5.1%</b>	<b>134.3</b>	<b>146.3</b>	<b>8.9%</b>

In 4Q24, parking lot revenues were R\$ 24.8 million, an increase of R\$ 1.9 million over this same item in 4Q24. In 2025, revenues were R\$ 81.3 million, growth of 10.5% in comparison with 2024. This growth is mainly due to the factors already cited above together with adjustments in tariffs.

Energy supply management was responsible for generating R\$ 8.1 million in 4Q25, a decrease of R\$ 0.1 million. In 2025, the Company recorded revenues of R\$ 25.6 million, 3.1% lower in relation to 2024. This result stems largely from the variation in purchasing costs (Spot), as well as the factors already mentioned above.

Revenues generated from the management of water supply amounted to R\$ 2.8 million in 4Q25, stable in relation to 4Q24. Conversely in 2025, revenues amounted to R\$ 12.3 million, a growth of 17.3% compared to 2024.

### DEDUCTIONS FROM REVENUES (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue totaled R\$ 8.0 million in 4Q25, corresponding to 12.8 % of revenues while in 4Q24, these

items represented 9.8%. In 2025, the Company registered a total of R\$ 26.5 million, 12.2% gross revenue while in 2024, the percentage stood 11.7%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) were R\$ 6.3 million in 4Q25, an increase of R\$ 1.6 million in comparison with 4Q24. In 2025 as a whole, sales taxes totaled R\$ 21.0 million, an increase of R\$ 2.9 million compared with 2024.

In 4Q25, discounts and cancellations totaled R\$ 1.7 million, an increase of R\$ 0.5 million when compared to 4Q24. In 2025, we reported R\$ 5.5 million, R\$ 0.2 million less than in 2024.

### **NET REVENUE FROM RENTS AND SERVICES**

Net Revenue amounted to R\$ 54.6 million in 4Q25, an increase of 1.3% as compared with the same period in 2024. In 2025, revenues from rents and services were responsible for generating R\$ 190.2 million, 5.4% greater than calendar year 2024.

### **COST OF RENTALS AND SERVICES**

In 4Q25, rentals and services' costs increased by 0.8% or R\$ 18.0 million. For the full year 2025, these costs amounted to R\$ 61.7 million, 4.8% higher than 2024.

<b>Rental and Services Costs</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>4Q24</b>	<b>4Q25</b>	<b>Chg.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Chg.</b>
Personnel	1.2	1.4	10.2%	5.3	5.0	-6.3%
Depreciation	0.2	0.1	-36.5%	0.7	0.7	-6.2%
Occupancy	11.9	11.9	-0.3%	36.0	38.4	6.9%
Third parties	4.5	4.6	2.7%	16.8	17.6	4.4%
<b>Total</b>	<b>17.8</b>	<b>18.0</b>	<b>0.8%</b>	<b>58.8</b>	<b>61.7</b>	<b>4.8%</b>

#### **Personnel Costs**

Personnel costs were R\$ 1.4 million in the quarter, a R\$ 0.2 million increase over 4Q24. In 2025, personnel costs were R\$ 5.0 million, a decline of R\$ 0.3 million in relation to 2024.

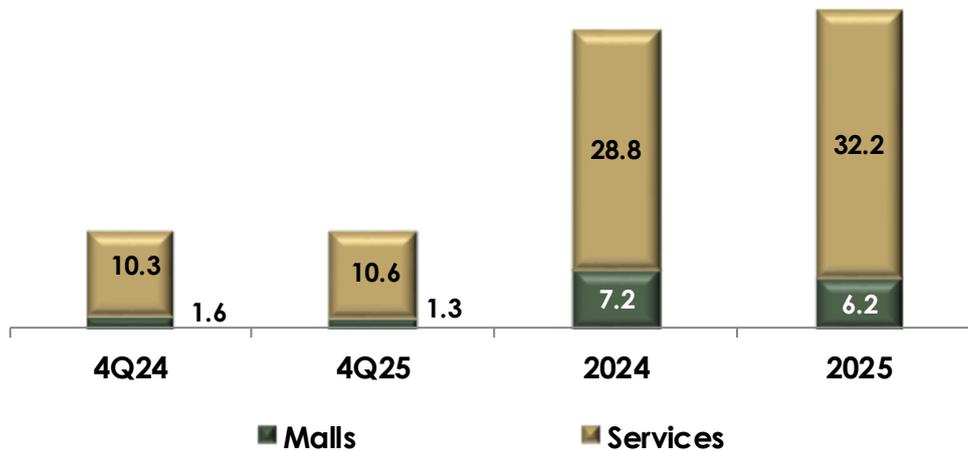
#### **Depreciation Costs**

In 4Q25, depreciation costs were R\$ 0.1 million, a decrease of R\$ 0.1 million relative to 4Q24 while in 2025, the Company posted a total of R\$ 0.7 million, the same level 2024.

### Occupancy Costs

Occupancy costs in the quarter amounted to R\$ 11.9 million, and stability in relation to 4Q24. In calendar year 2025, these costs accounted for an income of R\$ 38.4 million, an increase of R\$ 2.4 million or 6.9% when compared to 2024.

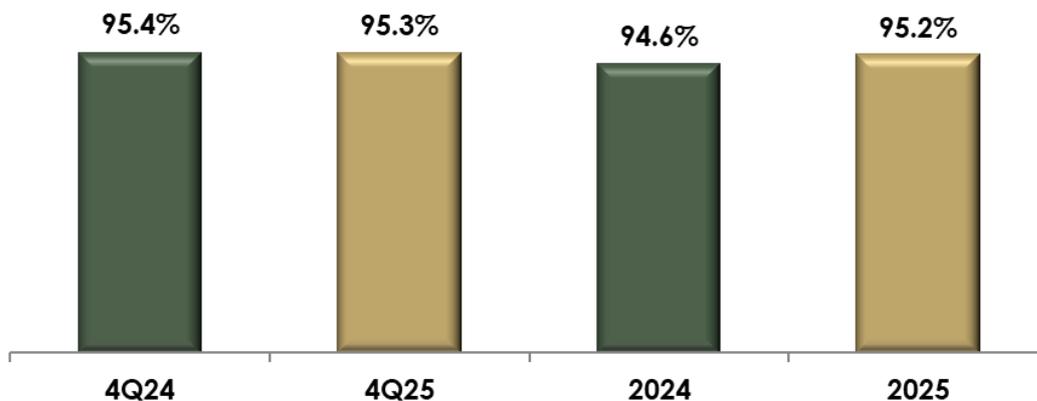
#### OCCUPANCY COST (R\$ million)



Shopping center occupancy costs totaled R\$ 1.3 million in 4Q25, R\$ 0.3 million less than 4Q24. In 2025, occupancy costs were R\$ 6.2 million, a decrease of R\$ 1.0 million compared to 2024.

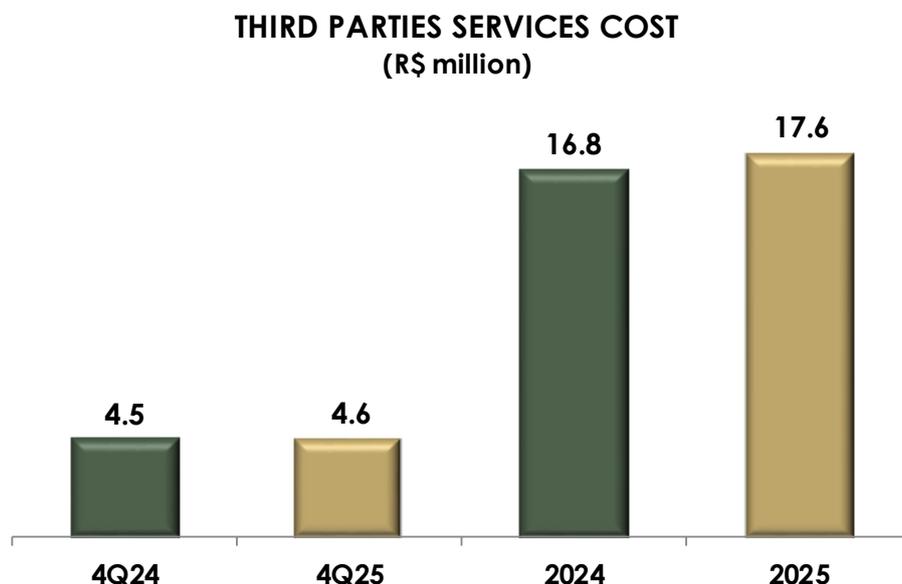
Services-related occupancy costs totaled 10.6 million in 4Q25, an increase of R\$ 0.3 million when compared to 4Q24. For the full 12-month period of 2025, we reported R\$ 32.2 million, an increase of R\$ 3.4 million in comparison with 2024.

#### OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



### Third Party Services Costs

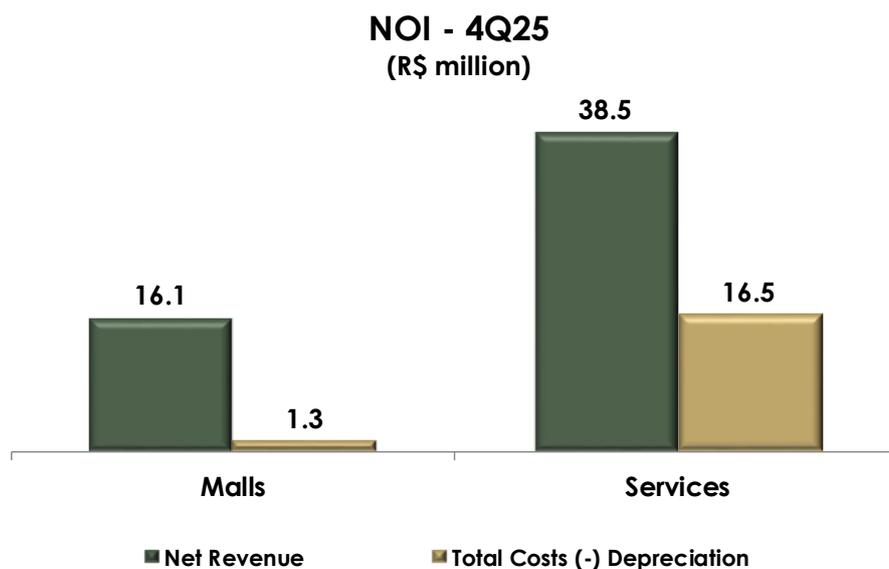
Third party services costs in 4Q25 – mainly those related to parking lot revenues, were R\$ 4.6 million, R\$ 0.1 million higher than 4Q24. In 2025, the Company posted a total of R\$ 17.6 million, an increase of 4.4% compared with 2024.



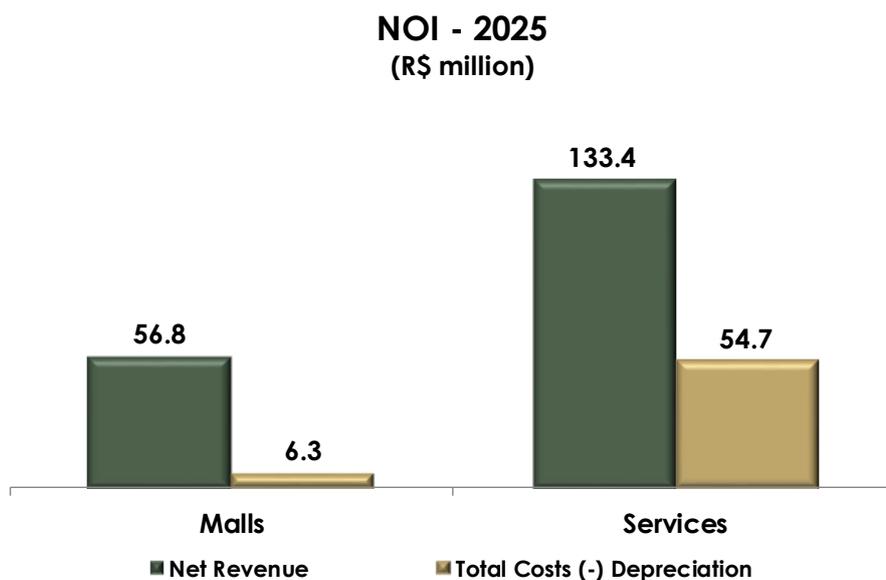
### GROSS PROFIT

Gross profit in 4Q25 was R\$ 36.6 million, a 67.1% margin or growth of 1.6%, when compared to R\$ 36.0 million in 4Q24. In 2025, the Company reported R\$ 128.5 million, a margin of 67.6% and an increase of 5.6% compared to 2024.

In 4Q25, the Company's consolidated NOI was R\$ 36.8 million. NOI generated by shopping center operations was R\$ 14.8 million and from Services, a further R\$ 22.0 million.



In 2025, we reported R\$ 129.2 million, with Shopping Center NOI representing a total of R\$ 50.5 million and services, the remaining R\$ 78.7 million.



## GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 4Q25 were R\$ 17.0 million, representing a decrease of 27.0% when compared with 4Q24. In 2025, this amount was R\$ 64.2 million, 4.5% less than 2024.

<b>General and Administrative Expenses</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>4Q24</b>	<b>4Q25</b>	<b>Chg.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Chg.</b>
Publicity and Advertising	(1.1)	(1.3)	17.1%	(2.8)	(5.1)	84.2%
Provision for Doubtful Accounts	(0.8)	-	-	(0.7)	-	-
Personnel	(3.9)	(3.8)	-2.8%	(16.4)	(14.0)	-14.7%
Third Parties	(5.2)	(4.3)	-17.0%	(16.4)	(17.1)	4.4%
Commercialization Expenses	(1.1)	(2.0)	85.7%	(4.1)	(5.5)	35.6%
Non-recurring Expenses	(7.2)	(1.5)	-79.5%	(11.0)	(9.5)	-13.8%
Other Expenses	(4.0)	(4.1)	1.5%	(15.7)	(13.0)	-18.1%
<b>Total</b>	<b>(23.3)</b>	<b>(17.0)</b>	<b>-27.0%</b>	<b>(67.1)</b>	<b>(64.2)</b>	<b>-4.5%</b>

In the quarter under review, there was a decrease of R\$ 6.3 million in administrative expenses, a reflection of decreases in (i) provision for doubtful accounts - PCLD, (ii) personnel expenses, (iii) expenses with third party services and (iv) non-recurring expenses, partially offset by an increase in (v) publicity and advertising, (vi) commercialization expenses and (vii) other expenses.

### **OTHER OPERATING REVENUES AND (EXPENSES)**

Other operating revenues/expenses mainly reflect recovery of costs and expenses paid by the Company for account of condominiums and other recoveries in general. In 4Q25, other operating revenues and expenses were a negative R\$ 76.8 million, while in 4Q24 this account stood at a negative R\$ 151.2 million. In 2025, other operating revenues/expenses were a negative R\$ 75.9 million and in 2024 this same item registered a negative R\$ 154.2 million.

<b>Other Operating Revenues and Expenses</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>4Q24</b>	<b>4Q25</b>	<b>Chg.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Chg.</b>
Expenses Recovery	-	-	-	-	0.2	-
Fair value adjustments of investment properties - CPC 28	(153.5)	(81.1)	-47.1%	(153.5)	(81.1)	-47.1%
Recovery (other)	2.3	4.3	84.8%	(0.7)	5.0	-
<b>Total</b>	<b>(151.2)</b>	<b>(76.8)</b>	<b>-49.2%</b>	<b>(154.2)</b>	<b>(75.9)</b>	<b>-</b>

### **NET FINANCIAL RESULT**

The net financial result in 4Q25 was a negative R\$ 135.3 million and in 4Q24 the result was R\$ 326.8 million, also negative. It is worth noting that there is no cash effect from exchange variation on the principal amount of our perpetual debt. In 2025, the Company posted R\$ 12.1 million negative, compared with the R\$ 706.1 million negative in 2024.

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

<b>Net Financial Result</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>4Q24</b>	<b>4Q25</b>	<b>Chg.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Chg.</b>
<b>Revenues</b>	<b>7.1</b>	<b>41.8</b>	<b>485.2%</b>	<b>115.0</b>	<b>451.1</b>	<b>292.3%</b>
Interest on financial investments	1.9	2.3	21.7%	7.5	12.4	66.2%
Exchange Variation - Asset	0.4	38.4	-	80.3	431.2	436.9%
Derivative Operational Gain	3.4	0.5	-85.2%	19.5	2.2	-88.7%
Other	1.4	0.6	-60.4%	7.7	5.3	-31.2%
<b>Expenses</b>	<b>(333.9)</b>	<b>(177.1)</b>	<b>-46.9%</b>	<b>(821.1)</b>	<b>(463.2)</b>	<b>-43.6%</b>
Interest on loans, financing and CCI's	(6.1)	(4.5)	-25.6%	(25.0)	(21.6)	-13.5%
Perpetual Bonds Debt	(42.6)	(37.4)	-12.3%	(154.1)	(152.7)	-0.9%
Derivative Operational Loss	(1.0)	(0.4)	-57.8%	(8.5)	(8.4)	-0.8%
Exchange Variation - Liability	(277.3)	(114.2)	-58.8%	(593.4)	(197.3)	-66.8%
Monetary Variation - Liability	(1.1)	(0.7)	-38.9%	(3.5)	(3.2)	-8.7%
Fine on Overdue Taxes	-	(13.3)	-	(21.5)	(22.0)	2.4%
Other	(5.8)	(6.6)	12.0%	(15.1)	(58.0)	283.7%
<b>Total</b>	<b>(326.8)</b>	<b>(135.3)</b>	<b>-58.6%</b>	<b>(706.1)</b>	<b>(12.1)</b>	<b>-98.3%</b>

## FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

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

## EXCHANGE RISK

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

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

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

As of December 31, 2025, the Company's hedge position was:

<b>Types of Hedge Instruments</b>	
<b>Derivative Instrument - Exchange NDF</b>	<b>TOTAL</b>
Initial price - R\$/US\$*	5.6624
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(246)

<b>Total Hedge Instruments</b>	
	<b>TOTAL</b>
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(246)

(\*) The price reflects the derivative entry price.

## **INCOME TAX AND CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)**

The Company reported income tax and social contribution in 4Q25 at R\$ 1.2 million negative against R\$ 7.6 million negative in 4Q24. In 2025, income tax and social contribution totaled R\$ 45.8 million compared to R\$ 9.4 million negative in 2024.

## **ADJUSTED NET RESULT**

In 4Q25, the Company reported an adjusted net result of negative R\$ 83.0 million compared with the adjusted net result of negative R\$ 257.5 million in 4Q24. In 2025, the net adjusted result amounted to R\$ 143.6 million, compared to the adjusted net result of negative R\$ 589.8 million in 2024.

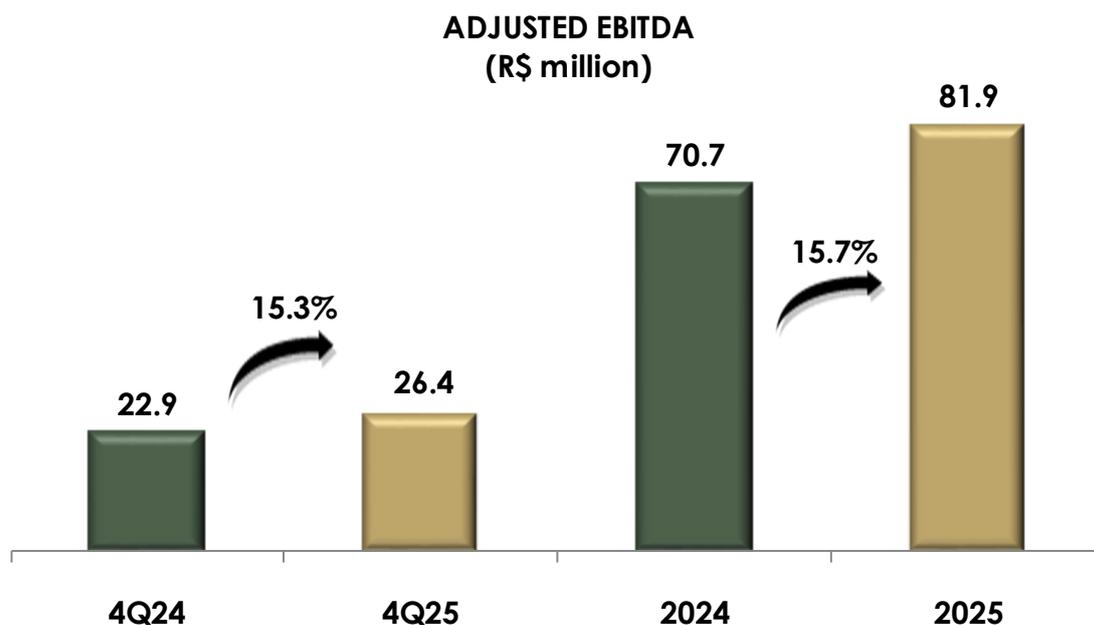
<b>Adjusted Net Result Reconciliation</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>4Q24</b>	<b>4Q25</b>	<b>Chg.</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Chg.</b>
<b>Net Result</b>	<b>(472.8)</b>	<b>(193.7)</b>	<b>-59.0%</b>	<b>(815.3)</b>	<b>22.2</b>	<b>-</b>
(+) Non-Recurring	7.2	1.5	-79.0%	14.7	9.5	-35.3%
(+) Investment Properties	153.5	81.1	-47.2%	153.5	81.1	-47.2%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	54.6	28.1	15.3%	57.3	30.8	-46.1%
<b>Adjusted Net Result</b>	<b>(257.5)</b>	<b>(83.0)</b>	<b>590.0%</b>	<b>(589.8)</b>	<b>143.6</b>	<b>-</b>
<b>Adjusted Net Result Margin</b>	<b>-477.7%</b>	<b>-151.9%</b>	<b>-</b>	<b>-326.8%</b>	<b>75.5%</b>	<b>-</b>

## **ADJUSTED EBITDA**

The Adjusted EBITDA in 4Q25 was R\$ 26.4 million, a 48.4% margin and an increase of 15.3% compared with the same quarter of preceding year. In 2025, the same account recorded R\$ 81.9 million, equivalent to a margin of 43.1% and growth of 15.7% compared with 2024.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	4Q24	4Q25	Chg.	2024	2025	Chg.
<b>Net Result</b>	<b>(472.8)</b>	<b>(193.7)</b>	<b>-59.0%</b>	<b>(815.3)</b>	<b>22.2</b>	<b>-</b>
(+) Income Tax and Social Contribution	7.6	1.2	-84.5%	9.4	(45.8)	-
(+) Net Financial Result	326.8	135.3	-58.6%	706.1	12.1	-98.3%
(+) Depreciation and Amortization	0.6	1.0	52.0%	2.3	2.8	24.5%
<b>EBITDA*</b>	<b>(137.8)</b>	<b>(56.2)</b>	<b>-59.2%</b>	<b>(97.5)</b>	<b>(8.7)</b>	<b>-91.0%</b>
(+) Non-Recurring	7.2	1.5	-79.0%	14.7	9.5	-35.3%
(+) Investment Properties	153.5	81.1	-47.2%	153.5	81.1	-47.2%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>22.9</b>	<b>26.4</b>	<b>15.3%</b>	<b>70.7</b>	<b>81.9</b>	<b>15.7%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin</b>	<b>42.5%</b>	<b>48.4%</b>	<b>5.9 p.p.</b>	<b>39.2%</b>	<b>43.1%</b>	<b>3.9 p.p.</b>

\* Resolution CVM 156/22

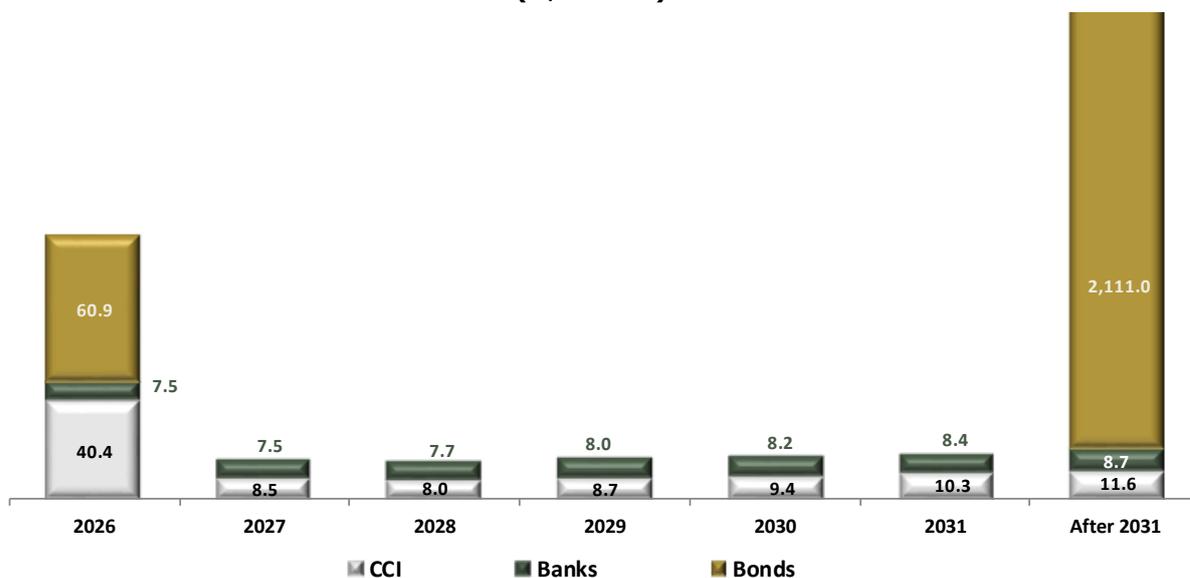


## CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on December 31, 2025 totaled R\$ 2,324.8 million compared to R\$ 2,240.2 million as at September 30, 2025.

The cash position (cash and cash equivalents and other financial investments), as of December 31, 2025 amounted to R\$ 79.4 million while total net debt stood at R\$ 2,245.4 million. In 3Q25, net debt was R\$ 2,167.9 million.

## AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	12/31/25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	After 2031	
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	13.2	12.1	1.1	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	21.2	21.2	-	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	26.8	3.1	3.2	3.4	3.7	4.0	4.4	5.0	
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	35.7	4.0	4.2	4.6	5.0	5.4	5.9	6.6	
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	56.0	7.5	7.5	7.7	8.0	8.2	8.4	8.7	
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	51.0	51.0	-	-	-	-	-	-	
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	546.8	9.9	-	-	-	-	-	536.9	
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,574.1	-	-	-	-	-	-	1,574.1	
<b>Total Debt</b>				<b>2,324.8</b>	<b>108.8</b>	<b>16.0</b>	<b>15.7</b>	<b>16.7</b>	<b>17.6</b>	<b>18.7</b>	<b>2,131.3</b>	

\* Perpetual note with a call option

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

## CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	4Q24	4Q25	Chg.	2024	2025	Chg.
<b>Gross Operating Revenue</b>	<b>59,779</b>	<b>62,595</b>	<b>4.7%</b>	<b>204,323</b>	<b>216,718</b>	<b>6.1%</b>
Revenue from Rents	19,385	20,135	3.9%	70,048	70,451	0.6%
Revenue from Services	40,394	42,460	5.1%	134,275	146,267	8.9%
<b>Revenue Deductions</b>	<b>(5,888)</b>	<b>(7,984)</b>	<b>35.6%</b>	<b>(23,831)</b>	<b>(26,529)</b>	<b>11.3%</b>
Pis / Cofins	(3,156)	(4,526)	43.4%	(12,710)	(15,012)	18.1%
ISS	(1,599)	(1,799)	12.5%	(5,381)	(6,026)	12.0%
Discounts	(1,133)	(1,659)	46.4%	(5,740)	(5,491)	-4.3%
<b>Net Operating Revenue</b>	<b>53,891</b>	<b>54,611</b>	<b>1.3%</b>	<b>180,492</b>	<b>190,189</b>	<b>5.4%</b>
<b>Rents and Services Costs</b>	<b>(17,842)</b>	<b>(17,978)</b>	<b>0.8%</b>	<b>(58,832)</b>	<b>(61,685)</b>	<b>4.8%</b>
Personnel	(1,219)	(1,343)	10.2%	(5,308)	(4,974)	-6.3%
Depreciation	(192)	(122)	-36.5%	(746)	(700)	-6.2%
Occupancy	(11,920)	(11,882)	-0.3%	(35,958)	(38,454)	6.9%
Third Parties	(4,511)	(4,631)	2.7%	(16,820)	(17,557)	4.4%
<b>Gross Profit</b>	<b>36,049</b>	<b>36,633</b>	<b>1.6%</b>	<b>121,660</b>	<b>128,504</b>	<b>5.6%</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(174,432)</b>	<b>(93,771)</b>	<b>-46.2%</b>	<b>(221,435)</b>	<b>(140,106)</b>	<b>-36.7%</b>
General and Administrative	(23,259)	(16,969)	-27.0%	(67,245)	(64,243)	-4.5%
Other Operating Revenues and Expenses	(151,173)	(76,802)	-49.2%	(154,190)	(75,863)	-50.8%
<b>Income Before Financial Result</b>	<b>(138,383)</b>	<b>(57,138)</b>	<b>-58.7%</b>	<b>(99,775)</b>	<b>(11,602)</b>	<b>-88.4%</b>
Financial Results	(326,791)	(135,349)	-58.6%	(706,052)	(12,052)	-98.3%
<b>Result Before Income Tax and Social Contribution</b>	<b>(465,174)</b>	<b>(192,487)</b>	<b>-58.6%</b>	<b>(805,827)</b>	<b>(23,654)</b>	<b>-97.1%</b>
Income Tax and Social Contribution	(7,579)	(1,171)	-84.5%	(9,441)	45,824	-
<b>Net Result in the period</b>	<b>(472,753)</b>	<b>(193,658)</b>	<b>-59.0%</b>	<b>(815,268)</b>	<b>22,170</b>	<b>-</b>

<b>CONSOLIDATED BALANCE SHEET</b>		
<b>ASSETS R\$ thousand</b>	<b>12/31/2025</b>	<b>12/31/2024</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>		
Cash and Cash Equivalents	79,359	144,988
Accounts Receivable	32,552	32,695
Recoverable Taxes	13,822	12,739
Other Receivables	34,104	28,106
<b>Total Current Assets</b>	<b>159,837</b>	<b>218,528</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		
Financial Application	0	529
Third parties loans receivable	5,252	5,215
Related Parties	0	15,828
Deposits and Guarantees	9,586	10,070
Other Accounts Receivable	9,630	17,301
Investment Property	809,477	891,579
Property, Plant and Equipment	29,445	28,411
Intangible	34,996	32,296
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>898,386</b>	<b>1,001,229</b>
<b>Total Assets</b>	<b>1,058,223</b>	<b>1,219,757</b>

<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		
<b>CURRENT LIABILITIES</b>		
Suppliers	13,684	12,337
Loans and Financing	68,339	21,505
Payroll and Related Charges	2,203	2,907
Taxes and Contributions	103,228	88,681
Taxes to be paid in Installments	37,450	19,053
Real Estate Credit Notes - CCI	40,477	40,938
Related Parties	0	327
Cession revenues to be recognized	327	3,439
Other Accounts Payables	4,850	4,355
<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>	<b>270,558</b>	<b>193,542</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>		
Loans and financing	2,159,515	2,381,814
Cession revenues to be recognized	1,614	1,858
Taxes to be paid in Installments	41,176	56,510
Deferred Taxes and Social Contribution	18,598	20,377
Provision for Labor and Civil Risks	5,151	5,063
Real Estate Credit Notes - CCI	56,474	93,246
Related Parties	14,894	0
Accounts Payable - land purchase	0	557
Other Payables	1,989	708
<b>Total Non-Current Liabilities</b>	<b>2,299,411</b>	<b>2,560,133</b>
<b>Shareholders Equity</b>	<b>-1,511,746</b>	<b>-1,533,918</b>
<b>Total Liabilities and Shareholders Equity</b>	<b>1,058,223</b>	<b>1,219,757</b>

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	12/31/2025	12/31/2024
<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
<b>Profit (Loss) in the period</b>	<b>22,170</b>	<b>-815,268</b>
<b>Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities</b>		
Depreciation and Amortization	2,845	2,137
Provision for doubtful accounts	-2,193	661
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	88	758
Deferred Income taxes and Social Contribution	-60,033	-1,566
Income taxes and Social Contribution	14,209	11,008
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	172,975	179,011
Financial charges on taxes paid in installments	9,865	6,263
Exchange Variation	-260,469	496,965
Fair Value Adjustment	81,140	153,508
<b>(Increase) Decrease in Operating Assets</b>		
Accounts Receivable	2,336	1,486
Recoverable Taxes	-1,083	-1,959
Other Accounts Receivable	1,673	58,795
Deposits and Guarantees	484	348
<b>Increase (Decrease) in Operating Liabilities</b>		
Suppliers	1,347	-4,636
Taxes, Charges and Contributions	58,592	-12,548
Salaries and Social Charges	-704	551
Cession Revenue to be recognized	-3,356	-4,047
Other Accounts Payables	1,221	-420
<b>Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities</b>	<b>41,107</b>	<b>71,047</b>
Payment of Interest	-80,946	-79,619
<b>Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities</b>	<b>-39,839</b>	<b>-8,572</b>
<b>CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>		
Asset write off	9,248	176,507
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	529	-45
Related Parties	15,791	1,807
Acquisition of fixed and intangible assets and investment properties	-14,865	-72,997
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities</b>	<b>10,703</b>	<b>105,272</b>
<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Amortization of principal of loans, financing and CCI	-49,260	-44,879
New taxes installments	18,657	21,582
Payment of principal on installment of taxes	-20,457	-20,940
Related Parties	14,567	0
<b>Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities</b>	<b>-36,493</b>	<b>-44,237</b>
<b>NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>	<b>-65,629</b>	<b>52,463</b>
<b>Cash and Cash Equivalents</b>		
Beginning period	144,988	92,525
Closing period	79,359	144,988

Note: the operating and financial indicators have not been audited by our external auditors.

## GLOSSARY

---

<b>Adjusted EBITDA</b>	Gross profit less operating expenses, plus depreciation and amortization together with non-recurring expenses.
<b>Adjusted EBITDA per m<sup>2</sup></b>	Adjusted EBITDA divided by average own GLA in the period.
<b>Adjusted FFO</b>	Funds From Operations: Adjusted Net Profit + Depreciation + Amortization.
<b>Adjusted net result</b>	Net Results plus non-recurring expenses.
<b>Adjusted net result per m<sup>2</sup></b>	Adjusted Net Results divided by average own GLA in the period.
<b>Advertising</b>	Rental of marketing space for the promotion of products and services.
<b>Anchor Stores</b>	Large and well-known stores that carry special marketing and structural features, representing an attraction to consumers, ensuring a permanent flow and uniform consumer traffic in all areas of shopping centers.
<b>CPC 06</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to straight-lining revenue.
<b>CPC 28</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements whose purpose is to prescribe the accounting treatment of investment properties and respective disclosure requirements.
<b>CPC 48</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to recognition and measurement of financial instruments.
<b>FFO per m<sup>2</sup></b>	FFO divided by average own GLA in the period.
<b>FII GSOB</b>	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Gross Revenue per m<sup>2</sup></b>	Gross Revenue divided by average own GLA in the period.
<b>Malls</b>	Common areas of shopping centers (corridors) for the leasing of stands, kiosks and similar.
<b>Minimum Rent</b>	Base rent as defined under the rental contract.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Net Revenue less cost of rents and services, plus depreciation and amortization.
<b>NOI per m<sup>2</sup></b>	NOI divided by average own GLA in the period.
<b>Occupancy Rate</b>	Rented GLA at the shopping center.
<b>Own GLA</b>	Gross leasable area weighted by the Company's interest in the shopping centers.
<b>Percentage of Sales Rent</b>	Difference between minimum rent and the rent from sales percentage.
<b>Satellite Stores</b>	Small and specialized stores intended for general commerce.
<b>Total GLA</b>	Gross leasable area is the sum total of all the areas available for leasing in the shopping centers except for kiosks and third-party areas.
<b>Vacancy Rate</b>	Unrented GLA at the shopping center.