



São Paulo, 14 de agosto 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 2T26. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no segundo trimestre de 2026 - 2T26 - atingiu R\$ 50,9 milhões, com decréscimo de 1,2% em comparação à receita de R\$ 51,5 milhões no segundo trimestre de 2025 - 2T25. No 1S26, a Receita Bruta aumentou 2,8% em relação ao 1S25, alcançando R\$ 103,8 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T26 registrou R\$ 28,1 milhões, com margem de 63,0% e decréscimo de 8,3% em relação aos R\$ 30,6 milhões alcançados no 2T25. No 1S26 o NOI Consolidado foi de R\$ 59,3 milhões, com margem de 65,0% e decréscimo de 2,1% em comparação com o 1S25.
- O Lucro Bruto no 2T26 foi de R\$ 27,9 milhões, com margem de 62,6% e decréscimo de 8,3% em comparação aos R\$ 30,4 milhões no 2T25. No 1S26, o Lucro Bruto totalizou R\$ 58,9 milhões, com margem de 64,6% e decréscimo de 2,1% em relação ao 1S25.
- O EBITDA Ajustado no 2T26 atingiu R\$ 17,5 milhões, com margem de 39,3% e decréscimo de 5,9% em relação aos R\$ 18,6 milhões no 2T25. No 1S26, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 36,5 milhões, margem de 39,9% e acréscimo de 0,9% em comparação com o 1S25.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Receita Bruta Total	51.489	50.872	-1,2%	100.950	103.792	2,8%
Aluguel (Shoppings)	17.170	11.361	-33,8%	33.235	26.763	-19,5%
Serviços	34.319	39.511	15,1%	67.715	77.029	13,8%
NOI Consolidado	30.604	28.068	-8,3%	60.581	59.298	-2,1%
EBITDA Ajustado	18.608	17.518	-5,9%	36.120	36.450	0,9%
Resultado Líquido Ajustado	75.358	56.749	-24,7%	205.367	132.912	-35,3%
FFO Ajustado	75.957	57.612	-24,2%	206.572	134.664	-34,8%
Margem NOI	69,3%	63,0%	-6,3 p.p.	68,1%	65,0%	-3,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	42,1%	39,3%	-2,8 p.p.	40,6%	39,9%	-0,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	170,6%	127,3%	-43,3 p.p.	230,8%	145,6%	-85,2 p.p.
Margem FFO Ajustado	172,0%	129,2%	-42,8 p.p.	232,2%	147,5%	-84,7 p.p.
Receita Bruta por m²	625,79	845,92	35,2%	1.226,94	1.471,73	20,0%
NOI por m²	371,96	466,73	25,5%	736,30	840,82	14,2%
EBITDA Ajustado por m²	226,16	291,30	28,8%	439,00	516,85	17,7%
Resultado Líquido ajustado m²	915,89	943,65	3,0%	2.496,01	1.884,64	-24,5%
FFO ajustado por m²	923,18	958,00	3,8%	2.510,66	1.909,48	-23,9%
ABL Própria - Média do Período (m²)	82.278	60.138	-26,9%	82.278	70.524	-14,3%
ABL Própria - Final do Período (m²)	82.278	18.594	-77,4%	82.278	18.594	-77,4%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

diri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o segundo trimestre de 2026(2T26), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 2T26 em comparação ao 2T25 em razão das permutas de ativos imobiliários realizadas pela Companhia com o objetivo de equacionar seu endividamento e melhorar sua alavancagem, conforme detalhado em fato relevante de 27 de maio de 2026.

A Receita Bruta no 2T26 apresentou decréscimo de 1,2% para R\$ 50,9 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 33,8% e acréscimo das Receitas de Serviços em 15,1% quando comparadas ao 2T25. No primeiro semestre de 2026(1S26), a Receita Bruta atingiu R\$ 103,8 milhões, um acréscimo de 2,8% quando comparada ao mesmo período de 2025.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 1,1%, no 2T26 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 6,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 95,4% no 2T26 contra 95,0% quando comparada com o 2T25.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços no 2T26, estes apresentaram um aumento de 21,2% em relação ao 2T25, atingindo R\$ 16,7 milhões, impactado pelo aumento dos custos de pessoal, de serviços de terceiros e de ocupação. No primeiro semestre de 2026, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2025, alcançando R\$ 32,3 milhões, o que representou um aumento de 12,4% para esse período.

O NOI apresentou uma redução de 8,3% no 2T26 em relação ao 2T25, atingindo R\$ 28,1 milhões, com margem de 63,0%. No primeiro semestre de 2026, o NOI alcançou R\$ 59,3 milhões, uma redução de 2,1% em relação ao 1S25 com margem de 65,0%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 7,2% no 2T26, comparando com o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pelas despesas de serviços de terceiros e de comercialização. No primeiro semestre de 2026, elas apresentaram uma redução de 6,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado no primeiro semestre de 2026 atingiu R\$ 36,5 milhões, aumento de 0,9% em relação ao primeiro semestre de 2025, com margem

EBITDA ajustado de 39,9%. No 2T26, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 17,5 milhões, uma redução de 5,9% em relação ao 2T25, com margem EBITDA ajustado de 39,3%.

No trimestre, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando de positivos R\$ 60,5 milhões no 2T25 para positivos R\$ 30,9 milhões no 2T26.

Em 18 de junho de 2026, conforme fato relevante, foi concluída a liquidação da oferta de permuta lançada pela subsidiária General Shopping Finance Limited por seus 10,00% Regulation S Perpetual Bonds, com o consequente cancelamento daqueles títulos e redução do endividamento da Companhia no montante de US\$ 39.639.000,00.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

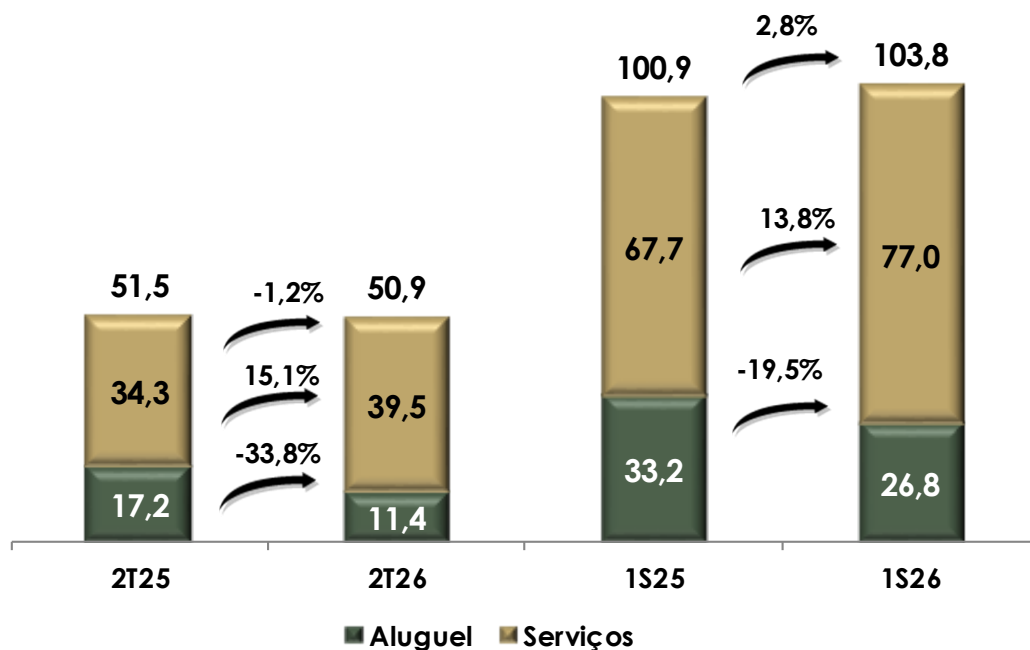
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 50,9 milhões, representando um decréscimo de 1,2% em relação ao 2T25. No 1S26, esta receita atingiu R\$ 103,8 milhões, acréscimo de 2,8% em comparação com o 1S25.

A receita bruta de aluguéis no 2T26 totalizou R\$ 11,4 milhões, representando 22,3% da receita bruta total e um decréscimo de 33,8% em relação ao 2T25. No 1S26 esta receita foi de R\$ 26,8 milhões, decréscimo de 19,5% em comparação com o 1S25, em função da redução de ABL Própria, resultado das permutas de ativos imobiliários, conforme 'Fato Relevante' de 27 de maio de 2026 e notas e contexto operacional.

A receita bruta de serviços no 2T26 totalizou R\$ 39,5 milhões, representando um acréscimo de 15,1% em relação ao 2T25, e R\$ 77,0 milhões no 1S26, 13,8% de acréscimo em comparação com o 1S25. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 11,4 milhões no 2T26, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising.

Composição da Receita de Alugueis

R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Aluguel Mínimo	12,5	8,1	-35,1%	24,6	19,6	-20,4%
Aluguel Percentual de Vendas	2,3	1,8	-22,9%	3,8	3,6	-6,0%
Luvas	0,1	-	-69,6%	0,3	0,1	-62,1%
Merchandising	2,3	1,5	-32,7%	4,5	3,5	-22,7%
Total	17,2	11,4	-33,8%	33,2	26,8	-19,5%

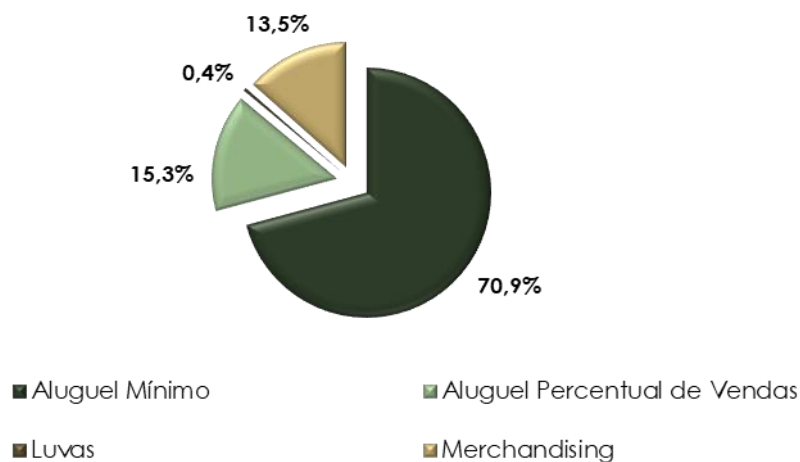
As receitas de aluguel mínimo no 2T26 atingiram R\$ 8,1 milhões, diminuindo em R\$ 4,4 milhões, ou 35,1% em relação ao 2T25. Comparando 1S26 com o 1S25, observamos decréscimo de R\$ 5,0 milhões, ou 20,4%, devido principalmente à redução de ABL Própria, mencionada anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,5 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 1S26 em relação ao 1S25, o decréscimo foi de 6,0%.

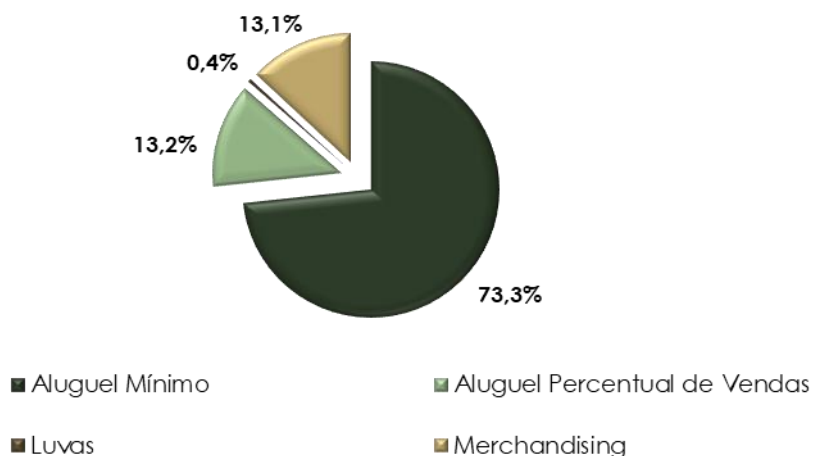
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T26 totalizaram R\$ 1,5 milhões, decréscimo de 32,7% em comparação com o 2T25, e R\$ 3,5 milhões no 1S26, decréscimo de 22,7% em comparação com o 1S25.

As receitas de aluguel mínimo representaram 70,9% da receita total de aluguéis no 2T26, enquanto no 2T25 representavam 70,6%. No 1S26 corresponderam a 73,3%, comparado com 72,4% no 1S25.

Receita de Aluguéis - 2T26



Receita de Aluguéis - 1S26



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T26 as receitas de serviços totalizaram R\$ 39,5 milhões, representando um acréscimo de 15,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S26 estas receitas foram de R\$ 77,0 milhões, acréscimo de 13,8% em comparação com o 1S25.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Estacionamento	19,5	23,2	19,0%	36,9	43,5	18,1%
Energia	5,6	5,6	1,5%	11,2	11,7	3,9%
Água	3,3	3,1	-7,6%	6,3	6,3	-1,2%
Administração	5,9	7,6	27,7%	13,3	15,5	17,1%
Total	34,3	39,5	15,1%	67,7	77,0	13,8%

As receitas de estacionamento no 2T26 foram de R\$ 23,2 milhões, um acréscimo de R\$ 3,7 milhões em relação ao 2T25. No 1S26, a receita foi R\$ 43,5 milhões, acréscimo de 18,1% comparado com o 1S25. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,6 milhões no 2T26, mesmo patamar do 2T25. No 1S26 tivemos R\$ 11,7 milhões, acréscimo de 3,9% em comparação com o 1S25. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 3,1 milhões no 2T26, R\$ 0,2 milhão menor que no 2T25. No 1S26 esta receita foi de R\$ 6,3 milhões, mesmo patamar do 1S25.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,3 milhões no 2T26, correspondendo a 12,4% da mesma, enquanto que no 2T25 representaram 14,2%. No 1S26, tivemos R\$ 12,5 milhões, 12,1% da receita bruta, enquanto que no 1S25 o percentual foi de 11,9%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,4 milhões no 2T26, representando um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 2T25. No 1S26 o montante foi de R\$ 10,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 1S25.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,9 milhão, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 2T25. No 1S26 registramos R\$ 1,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 1S25.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 44,6 milhões no 2T26, um acréscimo de 0,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S26, tivemos R\$ 91,3 milhões, 2,6% maior que no 1S25.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T26 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 21,2%, ficando em R\$ 16,7 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 32,3 milhões, 12,4% de acréscimo na comparação do 1S26 com o 1S25.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Pessoal	1,1	1,2	8,6%	2,4	2,6	9,7%
Depreciação	0,2	0,2	-12,2%	0,4	0,3	-8,1%
Ocupação	8,3	10,9	31,9%	17,5	20,4	16,3%
Serviços de Terceiros	4,2	4,4	5,2%	8,5	9,0	5,8%
Total	13,8	16,7	21,2%	28,8	32,3	12,4%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão maior que no 2T25. No 1S26 o custo de pessoal foi de R\$ 2,6 milhões, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S25.

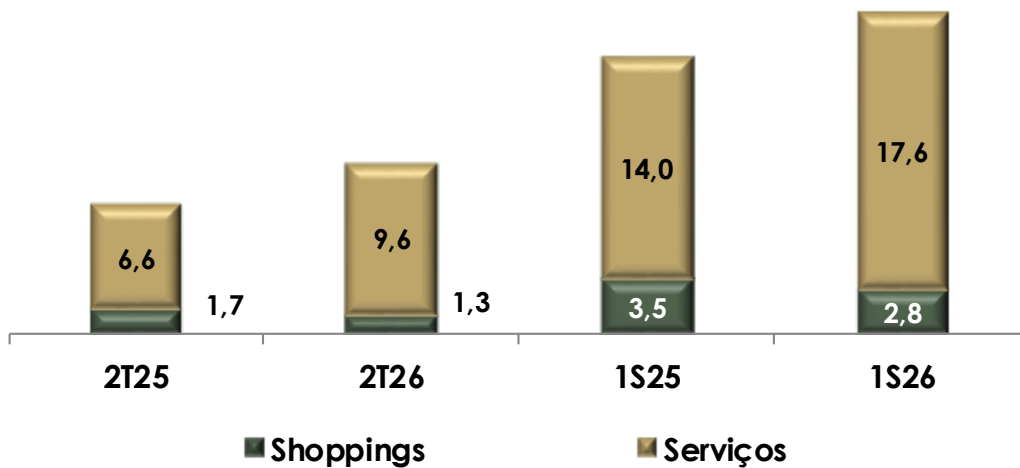
Custo de Depreciação

No 2T26, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, mesmo patamar comparado com o 2T25, e no 1S26 tivemos R\$ 0,3 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 1S25.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 10,9 milhões, acréscimo de 31,9% em comparação com o 2T25. No 1S26 este montante foi de R\$ 20,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,9 milhões ou 16,3%, comparado com o 1S25.

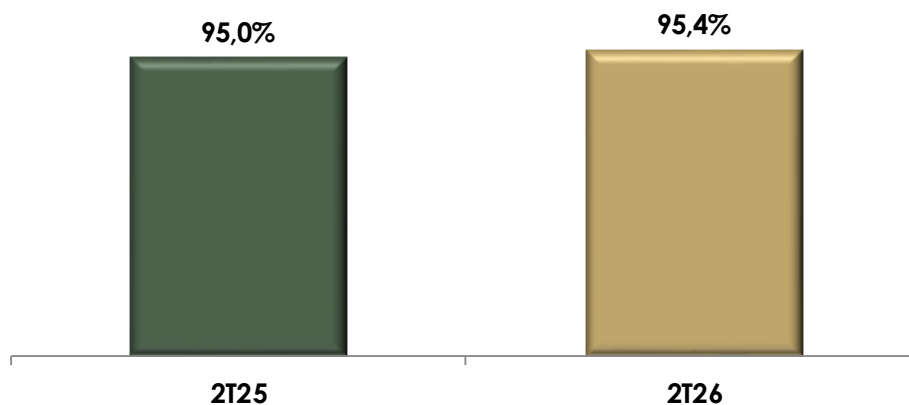
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,3 milhão no 2T26, R\$ 0,4 milhão menor que no 2T25. No 1S26, esse custo de ocupação foi de R\$ 2,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 1S25.

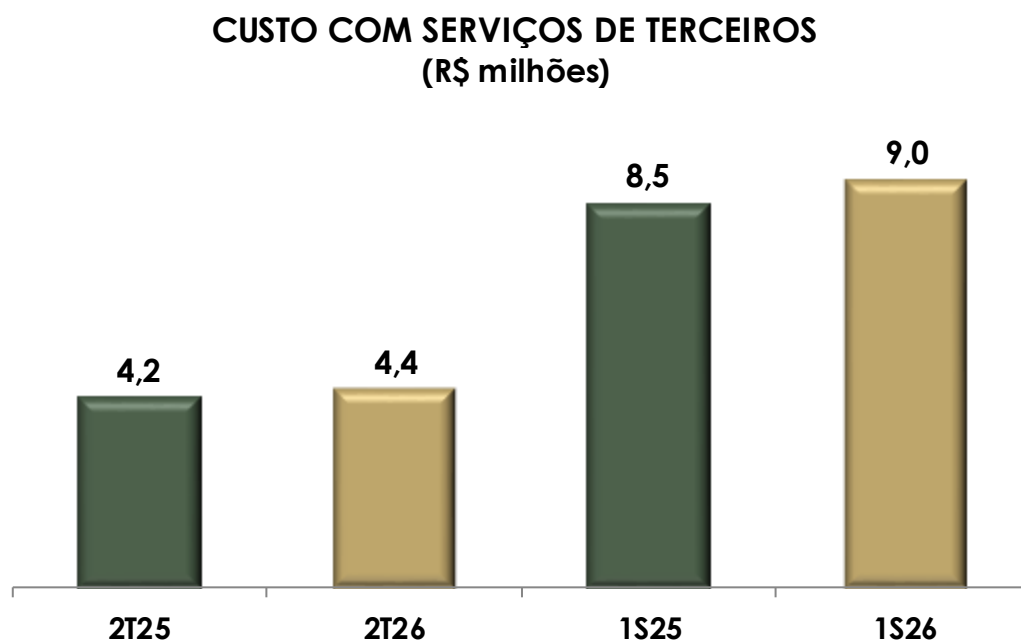
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 9,6 milhões no 2T26, um acréscimo de R\$ 3,0 milhões comparado com o 2T25. No 1S26, tivemos R\$ 17,6 milhões, um acréscimo de R\$ 3,6 milhões em relação ao 1S25.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

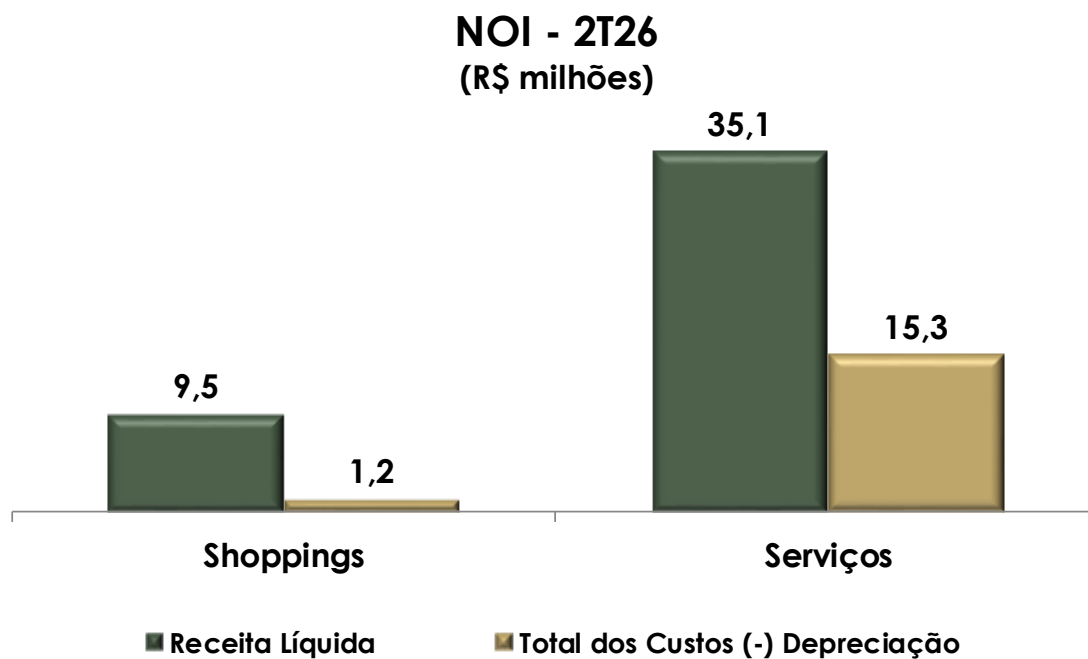
Os custos de serviços de terceiros no 2T26, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,4 milhões, R\$ 0,2 milhão maior que no 2T25. No 1S26 tivemos R\$ 9,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão em relação ao 1S25.



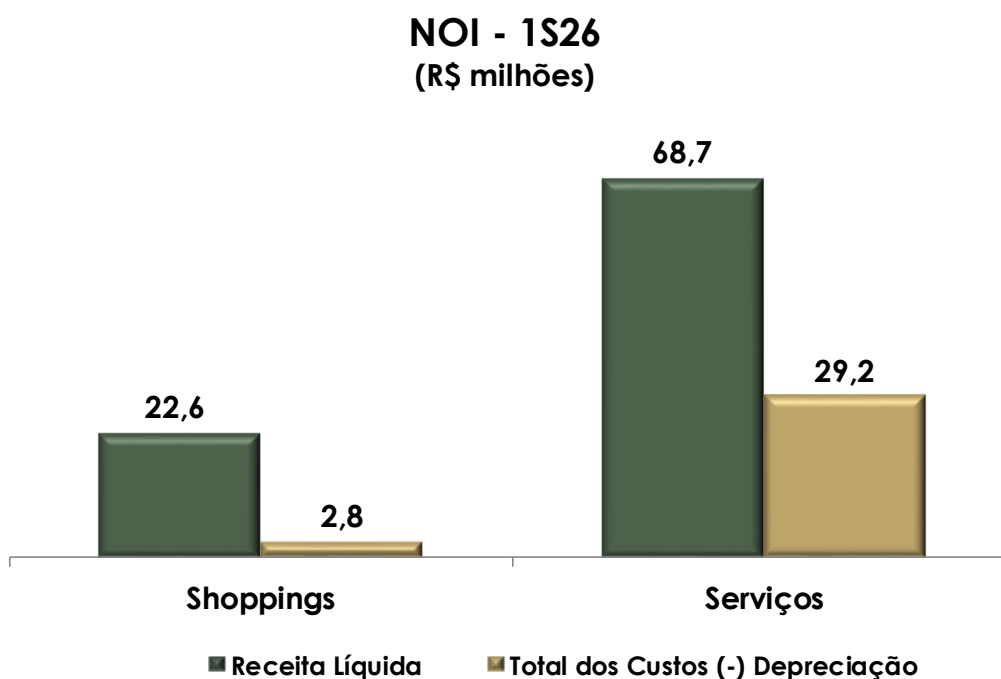
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T26 foi de R\$ 27,9 milhões, margem de 62,6% e decréscimo de 8,3%, comparado aos R\$ 30,4 milhões no 2T25. No 1S26 tivemos R\$ 58,9 milhões, com margem de 64,6% e decréscimo de 2,1% em comparação com o 1S25.

No 2T26 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 8,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 19,8 milhões.



Já no 1S26 tivemos R\$ 59,3 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 19,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 39,5 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T26 totalizaram R\$ 16,8 milhões, representando um acréscimo de 7,2%, comparado com 2T25. No 1S26 este valor foi de R\$ 31,0 milhões, 6,8% menor que no 1S25.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Publicidade e Propaganda	(1,2)	(0,7)	-38,4%	(2,1)	(1,7)	-23,6%
PCLD	-	-	-	-	(0,1)	-
Despesas com Pessoal	(3,5)	(3,3)	-5,0%	(6,9)	(6,5)	-4,9%
Serviços de Terceiros	(3,4)	(4,3)	27,2%	(7,9)	(8,1)	2,3%
Despesas de Comercialização	(1,1)	(2,4)	109,2%	(2,2)	(4,4)	103,3%
Não Recorrentes	(3,2)	(2,9)	-9,2%	(7,6)	(3,9)	-48,3%
Outras Despesas	(3,3)	(3,2)	-3,1%	(6,6)	(6,3)	-4,4%
Total	(15,7)	(16,8)	7,2%	(33,3)	(31,0)	-6,8%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 1,1 milhão nas despesas gerais e administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros e (ii) da comercialização, parcialmente compensado pelo decréscimo (iii) das despesas com pessoal, (iv) da publicidade e propaganda, (v) das não recorrentes e (vi) das outras despesas.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 2T26 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 2,6 milhões, enquanto no 2T25 ficaram zeradas. No 1S26 este valor foi de R\$ 354,8 milhões negativo e no 1S25 tivemos R\$ 0,4 milhão.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	0,2	0,2	15,2%
Outras Recuperações e Provisões	-	2,6	-	0,2	(355,0)	-
Total	-	2,6	-	0,4	(354,8)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T26 foi de R\$ 30,9 milhões, e no 2T25 o resultado ficou R\$ 60,5 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S26 registramos R\$ 92,3 milhões, comparado com R\$ 139,6 milhões no 1S25.

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

Resultado Financeiro Líquido

R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Receitas	133,9	160,5	19,9%	315,9	304,1	-3,7%
Juros de aplicações financeiras	4,5	3,7	-16,6%	7,3	5,6	-24,5%
Variação cambial ativa	126,0	93,4	-25,9%	303,4	232,8	-23,3%
Ganho na operação com derivativos	-	0,9	-	1,1	3,0	184,1%
Outros	3,4	62,5	-	4,1	62,7	-
Despesas	(73,4)	(129,6)	76,7%	(176,3)	(211,8)	20,2%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,9)	(2,7)	-53,5%	(11,8)	(6,9)	-41,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(38,4)	(34,6)	-9,8%	(78,0)	(70,3)	-9,9%
Perda em operação com derivativos	(2,8)	(3,7)	32,6%	(6,0)	(5,9)	-3,0%
Variação cambial passiva	(18,9)	(75,5)	299,9%	(26,5)	(105,8)	299,8%
Variação monetária passiva	(0,5)	(1,0)	98,2%	(2,2)	(2,0)	-5,7%
Multa sobre impostos em atraso	(2,8)	(2,4)	-14,4%	(6,9)	(4,7)	-31,1%
Outros	(4,1)	(9,7)	134,6%	(44,9)	(16,2)	-64,0%
Total	60,5	30,9	-49,0%	139,6	92,3	-33,9%

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 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.

Em 30 de junho de 2026, a Companhia não possui operações de NDF cambial em aberto.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T26 foi de R\$ 8,2 milhões e no 2T25 foi de R\$ 4,3 milhão negativo. No 1S26 o imposto de

renda e contribuição social foi de R\$ 4,6 milhões, um decréscimo de R\$ 23,6 milhões em comparação com o 1S25.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T26 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 56,8 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 75,4 milhões no 2T25. No 1S26 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 132,9 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 205,4 milhões no 1S25.

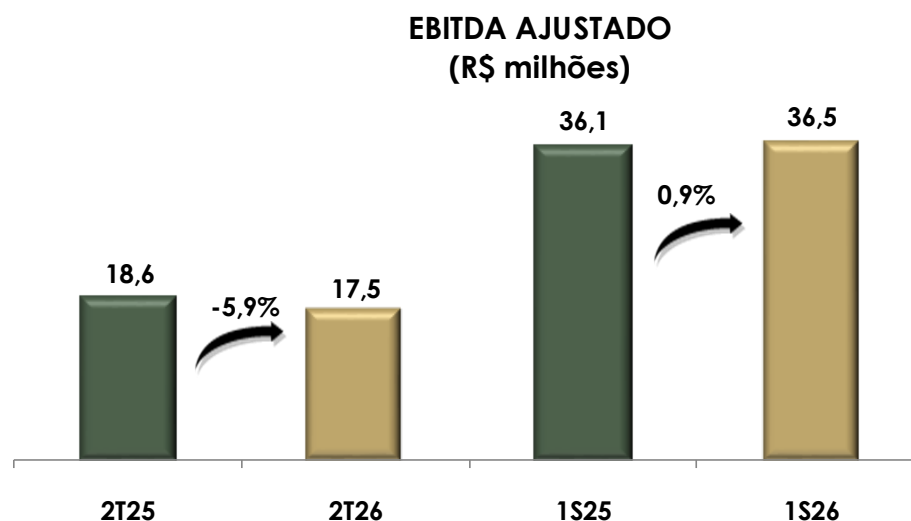
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Resultado Líquido	71,0	52,8	-5,1%	195,2	(230,0)	-
(+) Não recorrentes	3,2	2,9	-9,2%	7,6	361,6	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	1,2	1,0	-5,9%	2,6	1,3	-48,3%
Resultado Líquido Ajustado	75,4	56,7	-24,7%	205,4	132,9	-35,3%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	170,6%	127,3%	-43,3 p.p.	230,8%	145,6%	-85,2 p.p.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T26 foi de R\$ 17,5 milhões, margem de 39,3% e decréscimo de 5,9% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S26 este valor foi de R\$ 36,5 milhões, margem de 39,9% e acréscimo de 0,9% em comparação com o 1S25.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Resultado líquido	71,0	52,8	-25,6%	195,2	(230,0)	-
(+) IRPJ / CSLL	4,3	(8,2)	-	(28,2)	(4,6)	-83,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(60,5)	(30,9)	-49,0%	(139,6)	(92,3)	-33,9%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,9	44,1%	1,1	1,8	45,4%
EBITDA*	15,4	14,6	-5,1%	28,5	(325,1)	-
(+) Não Recorrentes	3,2	2,9	-9,2%	7,6	361,6	-
EBITDA Ajustado	18,6	17,5	-5,9%	36,1	36,5	0,9%
Margem EBITDA Ajustado	42,1%	39,3%	-2,8 p.p.	40,6%	39,9%	-0,7 p.p.

* Resolução CVM 156/22

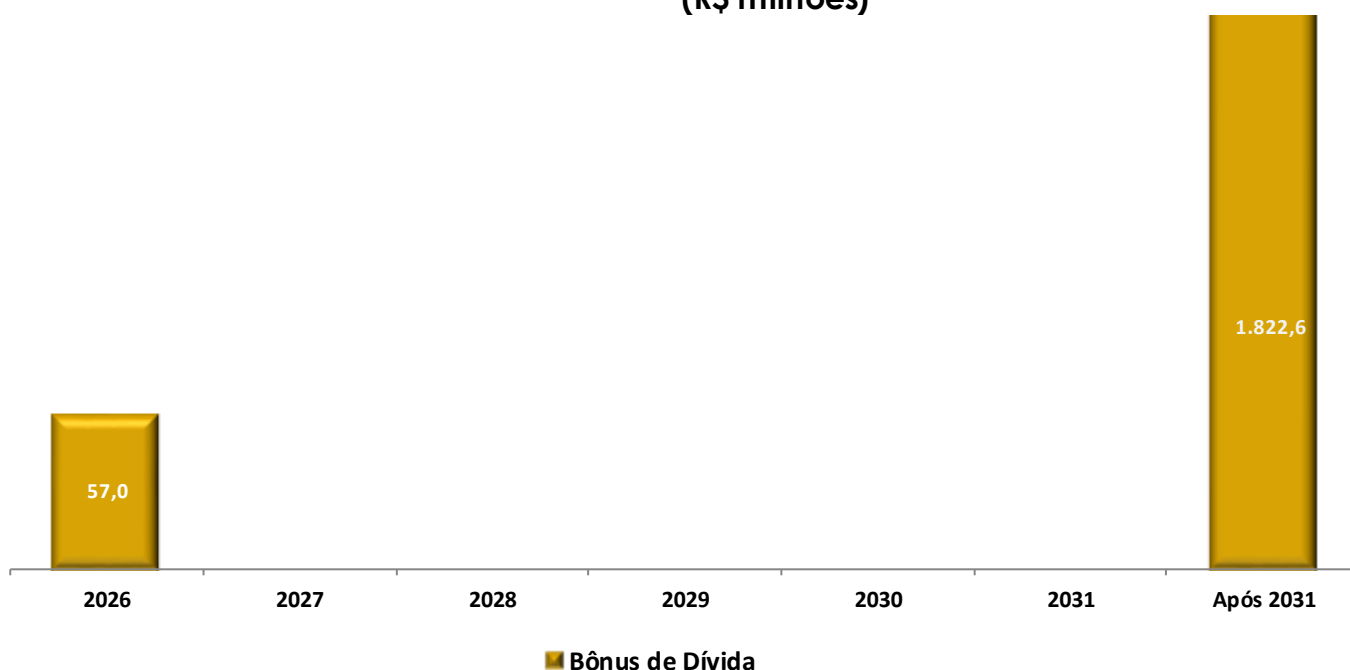


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2026 totalizou R\$ 1.879,6 milhões. Em 31 de março de 2026 este endividamento era de R\$ 2.221,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2026 de R\$ 334,9 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.544,7 milhões. No 1T26 o endividamento líquido foi de R\$ 2.173,3 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Após 2031	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,0	48,0	-	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	308,9	9,0	-	-	-	-	-	-	299,9
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.522,7	-	-	-	-	-	-	-	1.522,7
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.879,6	57,0	-	-	-	-	-	-	1.822,6

*Pépetuo com possibilidade de call

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Receita Bruta	51.489	50.872	-1,2%	100.950	103.792	2,8%
De Aluguéis	17.170	11.361	-33,8%	33.235	26.763	-19,5%
De Serviços	34.319	39.511	15,1%	67.715	77.029	13,8%
Deduções da Receita	(7.316)	(6.297)	-13,9%	(11.981)	(12.521)	4,5%
Pis / Cofins	(4.363)	(3.720)	-14,7%	(6.892)	(7.375)	7,0%
ISS	(1.403)	(1.656)	18,0%	(2.741)	(3.236)	18,1%
Descontos	(1.550)	(921)	-40,6%	(2.348)	(1.910)	-18,7%
Receita Líquida	44.173	44.575	0,9%	88.969	91.271	2,6%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(13.765)	(16.679)	21,2%	(28.773)	(32.327)	12,4%
Pessoal	(1.146)	(1.244)	8,6%	(2.375)	(2.605)	9,7%
Depreciação	(196)	(172)	-12,2%	(385)	(354)	-8,1%
Ocupação	(8.233)	(10.857)	31,9%	(17.533)	(20.396)	16,3%
Serviços de Terceiros	(4.190)	(4.406)	5,2%	(8.480)	(8.972)	5,8%
Resultado Bruto	30.408	27.896	-8,3%	60.196	58.944	-2,1%
Despesas Operacionais	(15.636)	(14.179)	-9,3%	(32.894)	(385.849)	-
Gerais e Administrativas	(15.661)	(16.798)	7,3%	(33.317)	(31.052)	-6,8%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	25	2.619	-	423	(354.797)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	14.772	13.717	-7,1%	27.302	(326.905)	-
Resultado Financeiro	60.512	30.888	-49,0%	139.620	92.258	-33,9%
Resultado Antes do IR e da CS	75.284	44.605	-40,8%	166.922	(234.647)	-
IR/CS	(4.264)	8.207	-	28.244	4.619	-83,6%
Resultado Líquido	71.020	52.812	-25,6%	195.166	(230.028)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/06/2026	31/12/2025
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	41.361	79.359
Contas a receber	23.568	32.552
Tributos a recuperar	14.405	13.822
Outras contas a receber	27.720	34.104
Total do ativo circulante	107.054	159.837
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	293.505	0
Empréstimos a receber com terceiros	9.790	5.252
Depósitos e cauções	9.805	9.586
Outras contas a receber	9.478	9.630
Propriedades para investimento	209.734	809.477
Imobilizado	31.200	29.445
Intangível	34.898	34.996
Total do ativo não circulante	598.410	898.386
TOTAL DO ATIVO	705.464	1.058.223

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

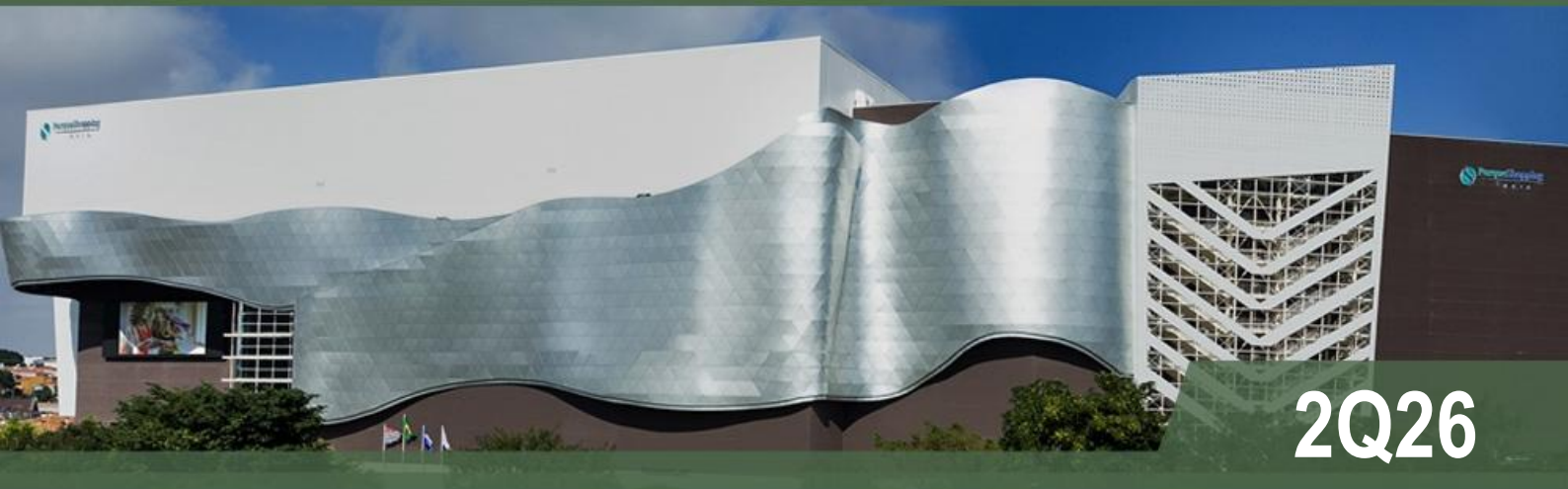
CIRCULANTE		
Fornecedores	9.851	13.684
Empréstimos e financiamentos	56.988	68.339
Salários e encargos sociais	2.807	2.203
Impostos, taxas e contribuições	109.884	103.228
Impostos parcelados	42.571	37.450
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	0	40.477
Receitas de cessões a apropriar	47	327
Outras contas a pagar	4.293	4.850
Total do circulante	226.441	270.558
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.822.608	2.159.515
Receitas de cessões a apropriar	656	1.614
Impostos parcelados	19.684	41.176
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.301	18.598
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	362.103	5.151
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	0	56.474
Partes relacionadas	8.059	14.894
Outras contas a pagar	1.386	1.989
Total do não circulante	2.220.797	2.299.411
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.741.774	-1.511.746
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	705.464	1.058.223

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2026	30/06/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	-230.028	195.166
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.743	784
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-1.399	-398
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	356.952	58
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-12.296	0
Imposto de renda e contribuição social	7.676	8.008
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	77.735	89.306
Resultado financeiro sobre aplicações financeiras não circulantes	-691	0
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.005	5.713
Variação cambial	-129.268	-279.029
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	10.383	5.251
Tributos a recuperar	-583	-77
Outras contas a receber	6.536	-6.517
Depósitos e cauções	-219	-125
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-3.833	-2.513
Impostos, taxas e contribuições	-1.021	2.386
Salários e encargos sociais	604	318
Receitas de cessões a apropriar	-1.238	-1.788
Outras contas a pagar	-1.160	-114
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	83.898	16.429
Pagamento de juros	-41.742	-39.979
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	42.156	-23.550
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
(Aquisição) Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	-2.761	7
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	0	-1.941
Aplicação financeira em fundo de investimentos - "permuta de ativos"	-292.814	0
Baixa de propriedades para investimentos - "permuta de ativos"	602.557	0
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	0	-28
Partes Relacionadas	-4.538	3.657
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-3.453	-3.652
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	298.991	-1.957
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-362.066	-25.961
Novos parcelamentos de tributos	1.907	3.989
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-13.004	-12.881
Partes relacionadas	-6.835	-327
Amortização de custo de captação	853	1.824
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-379.145	-33.356
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-37.998	-58.863
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	79.359	144.988
No final do exercício	41.361	86.125

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

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
CPC 28	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
CPC 48	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
FII GSOB	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Receita Bruta por m²	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
Resultado Líquido Ajustado	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
Resultado Líquido Ajustado por m²	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.



São Paulo, August 14, 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 2Q26. Except where otherwise stated, the following financial and operational information is presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.

- The Company's Gross Revenue for the second quarter 2026 – 2Q26 - reached R\$ 50.9 million, a decrease of 1.2% compared to the same item of R\$ 51.5 million in the second quarter of 2025 – 2Q25. In 1H26, Gross Revenue increased by 2.8% compared to 1H25, reaching R\$ 103.8 million.
- The Consolidated NOI in 2Q26 posted R\$ 28.1 million, a margin of 63.0%, and 8.3% lower in relation to the R\$ 30.6 million reported in 2Q25. In 1H26, the Company's Consolidated NOI was R\$ 59.3 million, equivalent to a margin of 65.0%, and a decrease of 2.1% compared with 1H25.
- Gross Profit for 2Q26 was R\$ 27.9 million, corresponding to a margin of 62.6% and a decrease of 8.3% compared to 30.4 million in 2Q25. In 1H26, Gross Profit amounted to R\$ 58.9 million with a margin of 64.6% and a decrease of 2.1% in relation to 1H25.
- Adjusted EBITDA in 2Q26 reached R\$ 17.5 million, a margin of 39.3%, that is a decrease of 5.9% in relation to the R\$ 18.6 million in 2Q25. In 1H26, Adjusted EBITDA totaled R\$ 36.5 million, a 39.9% margin and a year-on-year increase of 0.9%.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Gross Revenue	51,489	50,872	-1.2%	100,950	103,792	2.8%
Rent (Shopping Malls)	17,170	11,361	-33.8%	33,235	26,763	-19.5%
Services	34,319	39,511	15.1%	67,715	77,029	13.8%
NOI - Consolidated	30,604	28,068	-8.3%	60,581	59,298	-2.1%
Adjusted EBITDA	18,608	17,518	-5.9%	36,120	36,450	0.9%
Adjusted Net Result	75,358	56,749	-24.7%	205,367	132,912	-35.3%
Adjusted FFO	75,957	57,612	-24.2%	206,572	134,664	-34.8%
NOI Margin	69.3%	63.0%	-6.3 p.p.	68.1%	65.0%	-3.1 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	42.1%	39.3%	-2.8 p.p.	40.6%	39.9%	-0.7 p.p.
Adjusted Net Result Margin	170.6%	127.3%	-43.3 p.p.	230.8%	145.6%	-85.2 p.p.
Adjusted FFO Margin	172.0%	129.2%	-42.8 p.p.	232.2%	147.5%	-84.7 p.p.
Gross Revenue per m ²	625.79	845.92	35.2%	1,226.94	1,471.73	20.0%
NOI per m ²	371.96	466.73	25.5%	736.30	840.82	14.2%
Adjusted EBITDA per m ²	226.16	291.30	28.8%	439.00	516.85	17.7%
Adjusted Net Result per m ²	915.89	943.65	3.0%	2,496.01	1,884.64	-24.5%
Adjusted FFO per m ²	923.18	958.00	3.8%	2,510.66	1,909.48	-23.9%
Own GLA - Average in the Period (m ²)	82,278	60,138	-26.9%	82,278	70,524	-14.3%
Own GLA - End of the Period (m ²)	82,278	18,594	-77.4%	82,278	18,594	-77.4%

INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka
IR Officer

www.generalshopping.com.br

diri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

MANAGEMENT COMMENTS

The Company's management is pleased to present its operating and financial performance for the second quarter 2026(2Q26), shown in detail in the respective reports and statements.

We highlight initially the reduction in GLA (Gross Leasable Area) in 2Q26 when compared to 2Q25, a reflection of the real estate asset swaps implemented by the Company to balance its debt and reduce leverage as explained in the Material Fact published on May 27, 2026.

Gross Revenue in 2Q26 decreased by 1.2% to R\$ 50.9 million, weighted by a reduction in Rental Revenues of 33.8% and a growth in Services Revenue of 15.1% when compared to 2Q25. In the first half of 2026 (1H26), Gross Revenue posted R\$ 103.8 million, a growth of 2.8% when compared to the same period in 2025.

When examining performance in terms of Same Area Rentals, the Company reported a growth of 1.1% in 2Q26 compared with the same period in 2025 as well as a growth in Same Area Sales of 6.7% on the same comparative basis.

Occupancy rates saw an increase in the quarter, reaching 95.4% in 2Q26 against 95.0% when compared with 2Q25.

Rental and Services Costs in 2Q26 increased by 21.2% in relation to 2Q25, reaching R\$ 16.7 million, driven by the increase in costs of personnel, third party services and occupancy. In the first half of 2026, this item increased over the same period in the preceding year, registering a total of R\$ 32.3 million, thus representing a year-on-year increase of 12.4% for the period under review.

NOI posted a reduction of 8.3% in 2Q26 compared with 2Q25, recording a total of R\$ 28.1 million, corresponding to a margin of 63.0%. In the first half of 2026, NOI was R\$ 59.3 million, 2.1% lower compared to 1H25 representing a margin of 65.0%.

An analysis of General and Administrative Expenses reveals an increase of 7.2% in 2Q26 compared with the same period the year before, largely impacted by third party services expenses and commercialization expenses. In the first half of 2026, these items showed a reduction of 6.8% when comparing the same period of the last year.

First half adjusted EBITDA for 2026 was R\$ 36.5 million, an increase of 0.9% in relation to the first half year 2025, corresponding to an adjusted EBITDA margin of 39.9%. In 2Q26, the adjusted EBITDA reached R\$ 17.5 million, a reduction of 5.9% compared with 2Q25, reflecting an adjusted EBITDA margin of 39.3%.

The Company's Net Financial Result was mainly impacted by the exchange rate variation between the US Dollar x Real, declining from a positive R\$ 60.5 million in 2Q25 to a positive R\$ 30.9 million in 2Q26.

On June 18, 2026, as disclosed in a Material Fact, the settlement of the exchange offer launched by the subsidiary General Shopping Finance Limited for its 10.00% Regulation S Perpetual Bonds was completed, resulting in the bonds cancellation and reducing the Company's indebtedness by US\$39,639,000.00.

We would like to thank our employees, store owners, customers and visitors for their invaluable contributions.

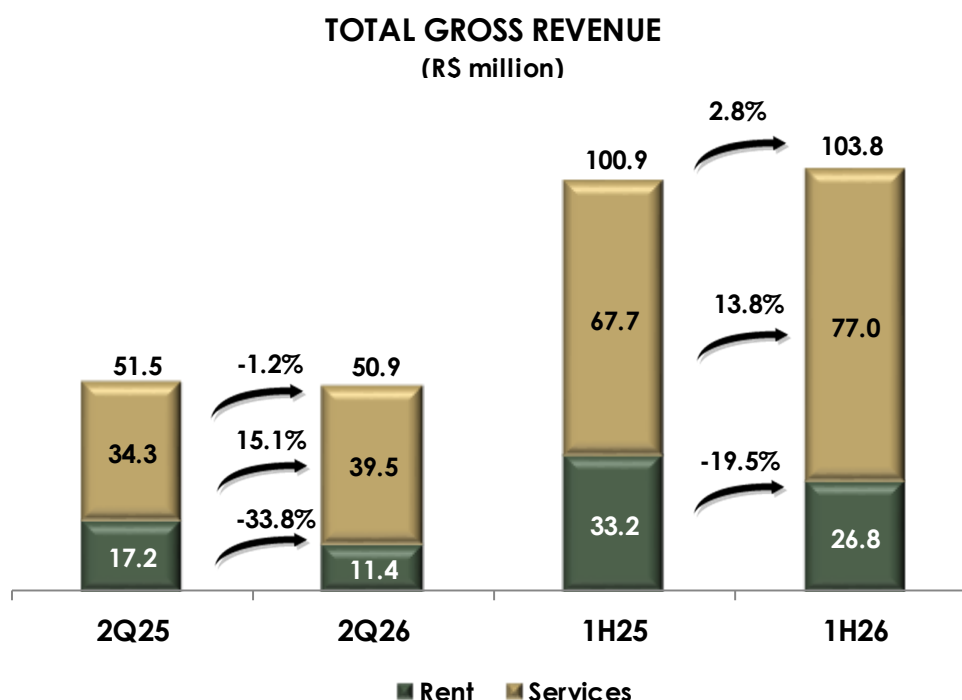
Marcio Snioka,
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company's gross revenue in the quarter under review was R\$ 50.9 million, representing a decline of 1.2% in relation to 2Q25. On the other hand, for the 1H26 period, gross revenue recorded R\$ 103.8 million, growth of 2.8% compared with 1H25.

Gross revenue from rentals in 2Q26 amounted to R\$ 11.4 million, 22,3% of total gross revenue, and 33.8% lower in relation to 2Q25. In 1H26, this revenue was R\$ 26.8 million, a decrease of 19.5% compared to 1H25, due to the own GLA reduction resulted of real estate swaps pursuant to the 'Material Fact' published on May 27, 2026 in addition to explanatory notes and operational context.

Gross revenue from services in 2Q26 totaled R\$ 39.5 million, corresponding to a growth of 15.1% in relation to 2Q25, and R\$ 77.0 million in 1H26, 13.8% greater than 1H25. The driving factor behind this growth was the increase in vehicle flows and consumption of services supplied by the Company.



RENTAL REVENUE

The Company's revenue from rentals totaled R\$ 11.4 million in 2Q26, comprising minimum rent, rentals as a percentage of sales, key money and merchandising.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Minimum Rent	12.5	8.1	-35.1%	24.6	19.6	-20.4%
Percentage on Sales	2.3	1.8	-22.9%	3.8	3.6	-6.0%
Key Money	0.1	-	-69.6%	0.3	0.1	-62.1%
Advertising	2.3	1.5	-32.7%	4.5	3.5	-22.7%
Total	17.2	11.4	-33.8%	33.2	26.8	-19.5%

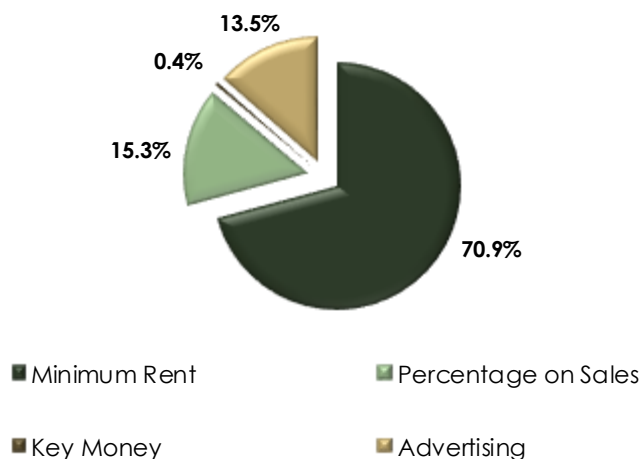
Revenue from minimum rents in 2Q26 reached R\$ 8.1 million, R\$ 4.4 million or 35.1% less compared to 2Q25. Comparing 1H26 with 1H25, we observe a decrease of R\$ 5.0 million, or 20.4%, due to the own GLA reduction already mentioned.

Rentals as a percentage of sales fell R\$ 0.5 million when comparing the two quarters, respectively. On the same comparative basis 1H26 posted a decrease of 6.0% in relation to 1H25.

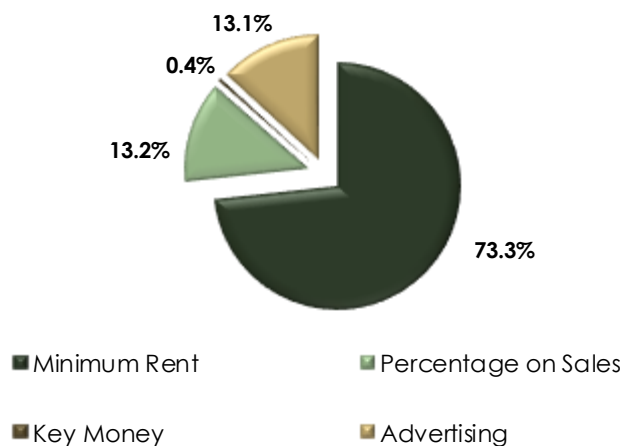
Temporary rentals (merchandising) in 2Q26 amounted to R\$ 1.5 million, 32.7% lower than 2Q25, and to R\$ 3.5 million in 1H26, a decrease of 22.7% when compared to 1H25.

Revenues from minimum rents corresponded to 70.9% of total rent in 2Q26, while in 2Q25 this same percentage stood at 70.6%. In 1H26, revenues from minimum rents as a percentage of the total, was 73.3%, compared to 72.4% in 1H25.

Rental Revenue Breakdown - 2Q26



Rental Revenue Breakdown - 1H26



REVENUE FROM SERVICES

In 2Q26, revenues from services amounted to R\$ 39.5 million, representing growth of 15.1% in relation to the same period in 2025. In 1H26, these revenues reached R\$ 77.0 million, a growth of 13.8% compared with 1H25.

Services Revenue Breakdown						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Parking	19.5	23.2	19.0%	36.9	43.5	18.1%
Energy	5.6	5.6	1.5%	11.2	11.7	3.9%
Water	3.3	3.1	-7.6%	6.3	6.3	-1.2%
Management	5.9	7.6	27.7%	13.3	15.5	17.1%
Total	34.3	39.5	15.1%	67.7	77.0	13.8%

Parking lot revenues in 2Q26 were R\$ 23.2 million, an increase of R\$ 3.7 million relatives to 2Q25. In 1H26, the Company posted revenue from parking lot services of R\$ 43.5 million, a growth of 18.1% when compared to 1H25. These figures are mainly the result of the factors already mentioned above in addition to readjustments to parking fees.

Revenues from the management of energy supplies were R\$ 5.6 million in 2Q26, the same level as 2Q25. In 1H26, we registered a total of R\$ 11.7 million, a growth of 3.9% compared with 1H25. This result can be ascribed largely to the variation in spot purchase costs together with factors already cited above.

Revenues from the management of water supplies amounted to R\$ 3.1 million in 2Q26, R\$ 0.2 million less than in 2Q25. In 1H26, revenues were R\$ 6.3 million, the same level as 1H25.

DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue amounted to R\$ 6.3 million in 2Q26, that is 12.4% of the total, while in 2Q25, the same items deductible corresponded to 14.2%. In 1H26, the Company posted for the same items R\$ 12.5 million, 12.1% of gross revenue, while in comparison in 1H25, the percentage was 11.9%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) amounted to R\$ 5.4 million in 2Q26, representing a decrease of R\$ 0.4 million in relation to 2Q25. In 1H26, these same sales taxes accounted for R\$ 10.6 million, an increase of R\$ 1.0 million compared to 1H25.

In the quarter under review, discounts and cancellations were R\$ 0.9 million, R\$ 0.7 million lower than 2Q25. In 1H26, discounts and cancellations stood at R\$ 1.9 million, a decrease of R\$ 0.4 million for these items compared to 1H25.

NET REVENUE FROM RENTS AND SERVICES

Net Revenue amounted to R\$ 44.6 million in 2Q26, a 0.9% increase over the same period in 2025. In 1H26, this same item totaled R\$ 91.3 million, 2.6% greater than 1H25.

COST OF RENTALS AND SERVICES

In 2Q26, costs of rentals and services reported an increase of 21.2% and totaling R\$ 16.7 million. For the first six months of 2026, these costs were R\$ 32.3 million, a 12.4% increase when compared with 1H25.

Rental and Services Costs						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Personnel	1.1	1.2	8.6%	2.4	2.6	9.7%
Depreciation	0.2	0.2	-12.2%	0.4	0.3	-8.1%
Occupancy	8.3	10.9	31.9%	17.5	20.4	16.3%
Third parties	4.2	4.4	5.2%	8.5	9.0	5.8%
Total	13.8	16.7	21.2%	28.8	32.3	12.4%

Personnel Costs

Personnel costs were R\$ 1.2 million in the second quarter of 2026, R\$ 0.1 million higher than 2Q25. In 1H26, personnel costs were R\$ 2.6 million, a growth of R\$ 0.2 million in relation to 1H25.

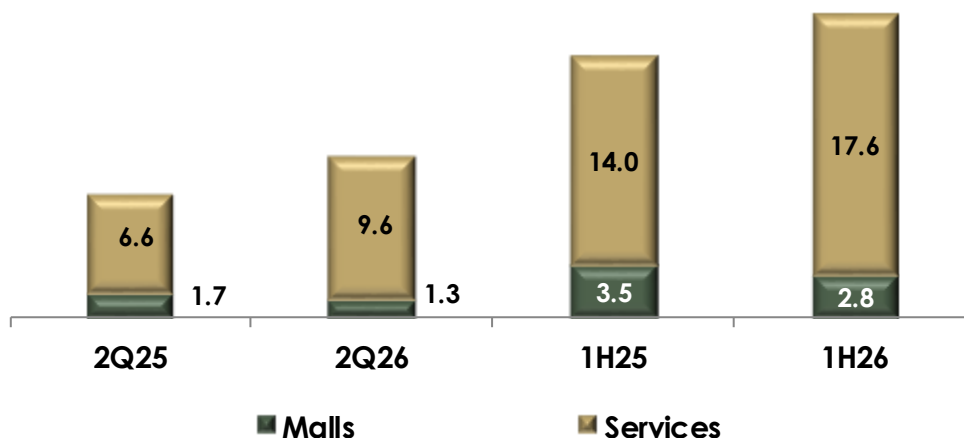
Depreciation Costs

In 2Q26, the cost of depreciation was R\$ 0.2 million, largely unchanged from 2Q25, and in 1H26 we posted R\$ 0.3 million, R\$ 0.1 million lower than in 1H25.

Occupancy Costs

In 2Q26, the Company's total occupancy costs were R\$ 10.9 million, 31.9% higher when compared to 2Q25. In 1H26, occupancy costs were R\$ 20.4 million, growth of R\$ 2.9 million or 16.3%, compared with 1H25.

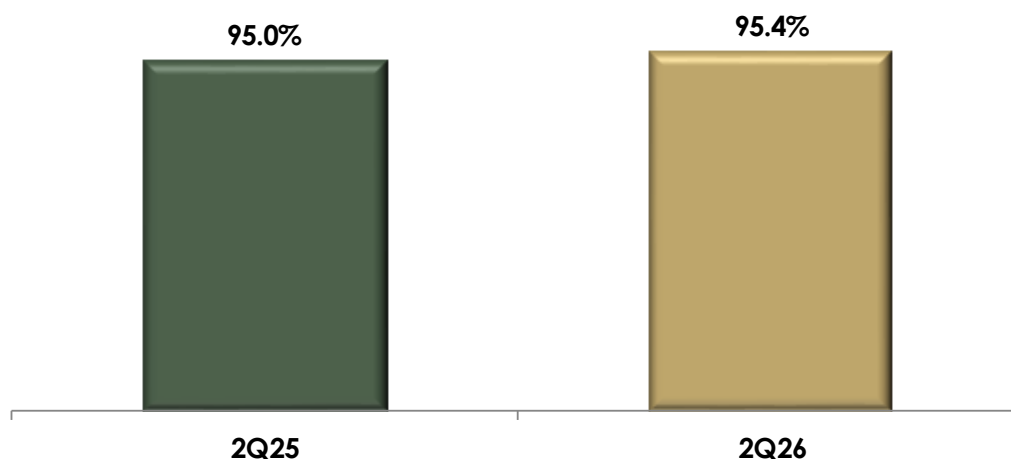
OCCUPANCY COST (R\$ million)



Shopping center occupancy costs were R\$ 1.3 million in 2Q26, R\$ 0.4 million less than 2Q25. In 1H26, occupancy costs were R\$ 2.8 million, similarly a decrease of R\$ 0.7 million year-on-year.

Occupancy costs for services amounted to R\$ 9.6 million in 2Q26, growth of R\$ 3.0 million compared with 2Q25. In 1H26, the Company reported occupancy costs of R\$ 17.6 million, an increase of R\$ 3.6 million compared to 1H25.

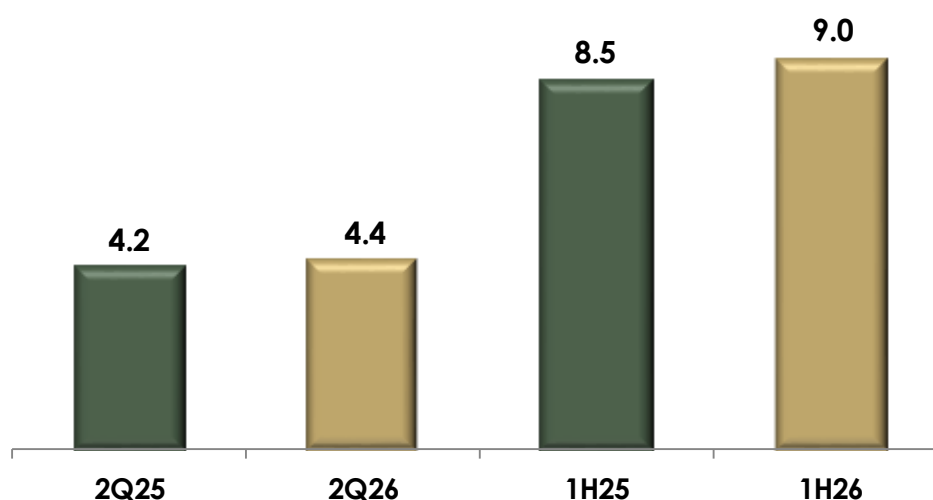
OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Third Party Services Costs

The costs of third-party services in 2Q26, mainly with respect to parking lot operations, were R\$ 4.4 million, R\$ 0.2 million higher than 2Q25. In 1H26, we reported R\$ 9.0 million, R\$ 0.5 million greater than 1H25.

THIRD PARTIES SERVICES COST (R\$ million)

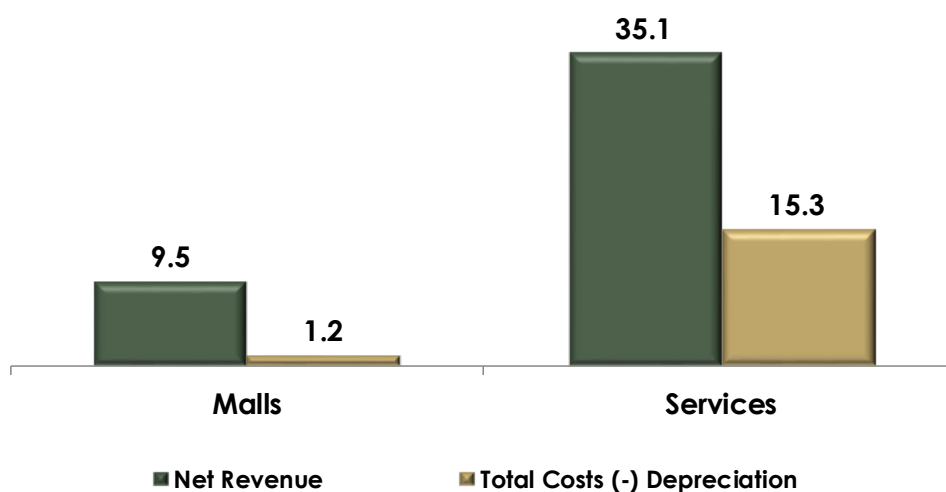


GROSS PROFIT

Gross profit in 2Q26 was R\$ 27.9 million, equivalent to a 62.6% margin and 8.3% less when compared to the R\$ 30.4 million in 2Q25. In 1H26, we reported R\$ 58.9 million and a margin of 64.6%, a decline of 2.1% in comparison with 1H25.

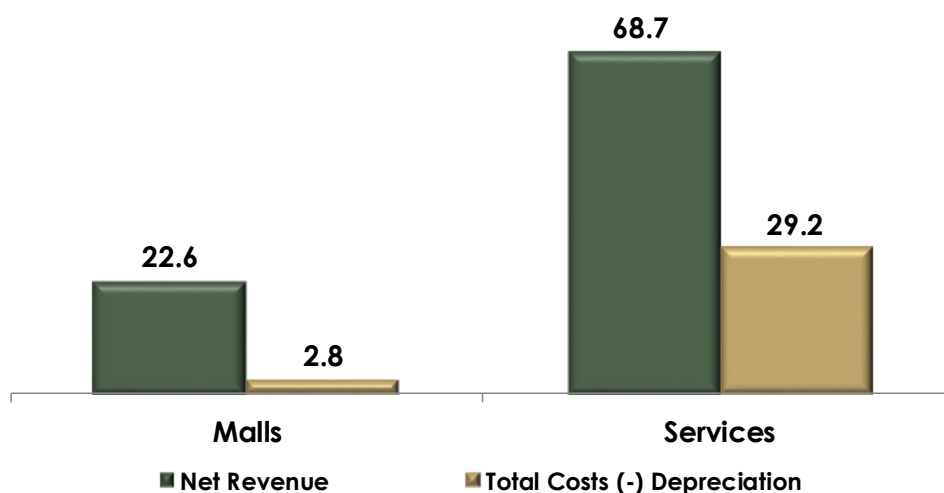
In 2Q26, the Company's consolidated Net Operating Income – NOI was R\$ 28.1 million. NOI from shopping center operations was R\$ 8.3 million and from Services, R\$ 19.8 million.

NOI - 2Q26 (R\$ million)



In 1H26, we reported R\$ 59.3 million, NOI from Shopping Center operations represented R\$ 19.8 million and from Services, R\$ 39.5 million.

NOI - 1H26
(R\$ million)



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 2Q26 were R\$ 16.8 million, representing an increase of 7.2% compared with 2Q25. In 1H26, these same expenses were R\$ 31.0 million, 6.8% lower than 1H25.

General and Administrative Expenses						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Publicity and Advertising	(1.2)	(0.7)	-38.4%	(2.1)	(1.7)	-23.6%
Provision for Doubtful Accounts	-	-	-	-	(0.1)	-
Personnel	(3.5)	(3.3)	-5.0%	(6.9)	(6.5)	-4.9%
Third Parties	(3.4)	(4.3)	27.2%	(7.9)	(8.1)	2.3%
Commercialization Expenses	(1.1)	(2.4)	109.2%	(2.2)	(4.4)	103.3%
Non-recurring Expenses	(3.2)	(2.9)	-9.2%	(7.6)	(3.9)	-48.3%
Other Expenses	(3.3)	(3.2)	-3.1%	(6.6)	(6.3)	-4.4%
Total	(15.7)	(16.8)	7.2%	(33.3)	(31.0)	-6.8%

In the quarter under review, there was a growth of R\$ 1.1 million in general and administrative expenses, explained by the increase in: (i) expenses with third party services and (ii) commercialization expenses, partially attenuated by the decrease in (iii) personnel overheads, (iv) publicity and advertising, (v) non-recurring expenses and (vi) other expenses.

OTHER OPERATING REVENUES AND (EXPENSES)

Other operating revenues and expenses mainly reflect recovery of costs and expenses and expenses paid by the Company for account of condominiums and other recoveries in general. In 2Q26, other operating revenues and expenses were R\$ 2.6 million, while in 2Q25, they were zero. In 1H26, this item was a negative R\$ 354.8 million while in 1H25 operating revenues were R\$ 0.4 million.

Other Operating Revenues and Expenses						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Expenses Recovery	-	-	-	0.2	0.2	15.2%
Recovery and provisions (other)	-	2.6	-	0.2	(355.0)	-
Total	-	2.6	-	0.4	(354.8)	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 2Q26 was R\$ 30.9 million and in 2Q25, the result was R\$ 60.5 million. It should be noted that there is no cash effect from exchange variation on the principal value of our perpetual debt. In 1H26, we reported R\$ 92.3 million, compared with R\$ 139.6 million in 1H25.

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

Net Financial Result						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Revenues	133.9	160.5	19.9%	315.9	304.1	-3.7%
Interest on financial investments	4.5	3.7	-16.6%	7.3	5.6	-24.5%
Exchange Variation - Asset	126.0	93.4	-25.9%	303.4	232.8	-23.3%
Derivative Operational Gain	-	0.9	-	1.1	3.0	184.1%
Other	3.4	62.5	-	4.1	62.7	-
Expenses	(73.4)	(129.6)	76.7%	(176.3)	(211.8)	20.2%
Interest on loans, financing and CCLs	(5.9)	(2.7)	-53.5%	(11.8)	(6.9)	-41.6%
Perpetual Bonds Debt	(38.4)	(34.6)	-9.8%	(78.0)	(70.3)	-9.9%
Derivative Operational Loss	(2.8)	(3.7)	32.6%	(6.0)	(5.9)	-3.0%
Exchange Variation - Liability	(18.9)	(75.5)	299.9%	(26.5)	(105.8)	299.8%
Monetary Variation - Liability	(0.5)	(1.0)	98.2%	(2.2)	(2.0)	-5.7%
Fine on Overdue Taxes	(2.8)	(2.4)	-14.4%	(6.9)	(4.7)	-31.1%
Other	(4.1)	(9.7)	134.6%	(44.9)	(16.2)	-64.0%
Total	60.5	30.9	-49.0%	139.6	92.3	-33.9%

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 and deciding on eventual alterations to the Policy.

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

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

EXCHANGE RISK

The means of obtaining exchange risk cover can be achieved through transactions in Brazil or abroad, which may include derivative instruments and must comply with the criteria of cost and profitability.

The Company manages and monitors its derivatives position on a daily basis, adopting the best hedging strategy. Involving the lowest costs relative to the others.

As of June 30, 2026, the Company had no foreign exchange Non-Deliverable Forward (NDF) contracts on its books.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The Company reported income tax and social contribution for 2Q26 at R\$ 8.2 million compared to a negative R\$ 4.3 million in 2Q25. In 1H26, income tax and social contribution payments totaled R\$ 4.6 million, a decrease of R\$ 23.6 million compared to 1H25.

ADJUSTED NET RESULT

In 2Q26, the Company registered an adjusted net result of R\$ 56.8 million compared with an adjusted net result of R\$ 75.4 million in 2Q25. In 1H26, the adjusted net result was R\$ 132.9 million, compared to the adjusted net result in 1H25 of R\$ 205.4 million.

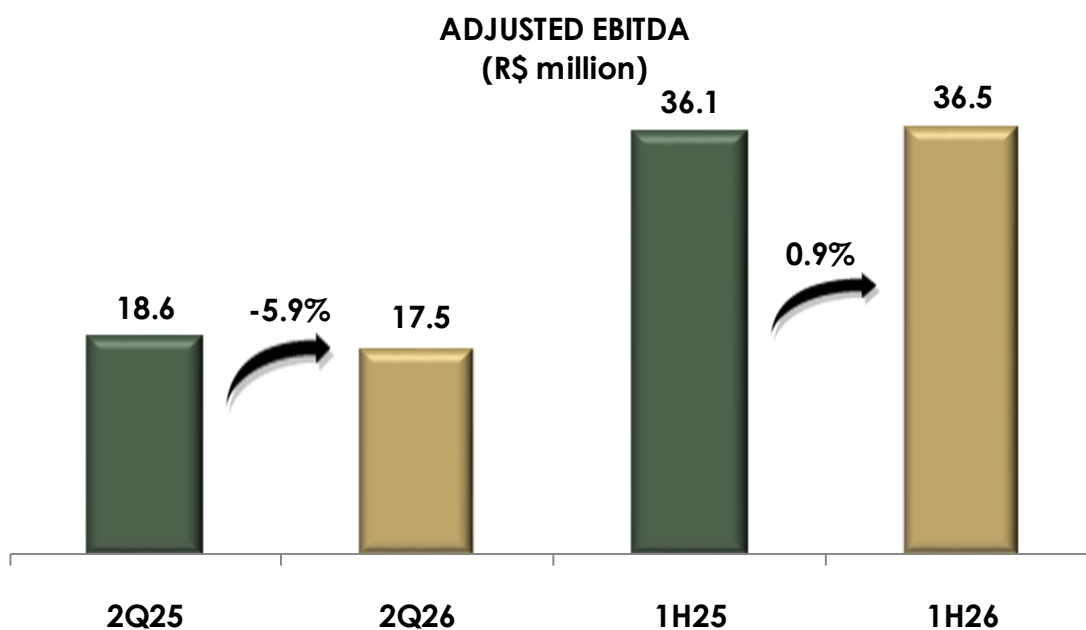
Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Net Result	71.0	52.8	-5.1%	195.2	(230.0)	-
(+) Non-Recurring	3.2	2.9	-9.2%	7.6	361.6	-
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	1.2	1.0	-5.9%	2.6	1.3	-48.3%
Adjusted Net Result	75.4	56.7	-24.7%	205.4	132.9	-35.3%
Adjusted Net Result Margin	170.6%	127.3%	-43.3 p.p.	230.8%	145.6%	-85.2 p.p.

ADJUSTED EBITDA

The Adjusted EBITDA in 2Q26 was R\$ 17.5 million, corresponding to a margin of 39.3% and a decrease of 5.9% compared to the same quarter in 2025. In 1H26 this item was R\$ 36.5 million with a margin of 39.9% and growth of 0.9% compared to 1H25.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Net Result	71.0	52.8	-25.6%	195.2	(230.0)	-
(+) Income Tax and Social Contribution	4.3	(8.2)	-	(28.2)	(4.6)	-83.6%
(+) Net Financial Result	(60.5)	(30.9)	-49.0%	(139.6)	(92.3)	-33.9%
(+) Depreciation and Amortization	0.6	0.9	44.1%	1.1	1.8	45.4%
EBITDA*	15.4	14.6	-5.1%	28.5	(325.1)	-
(+) Non-Recurring	3.2	2.9	-9.2%	7.6	361.6	-
Adjusted EBITDA	18.6	17.5	-5.9%	36.1	36.5	0.9%
Adjusted EBITDA Margin	42.1%	39.3%	-2.8 p.p.	40.6%	39.9%	-0.7 p.p.

* CVM Resolution 156/22

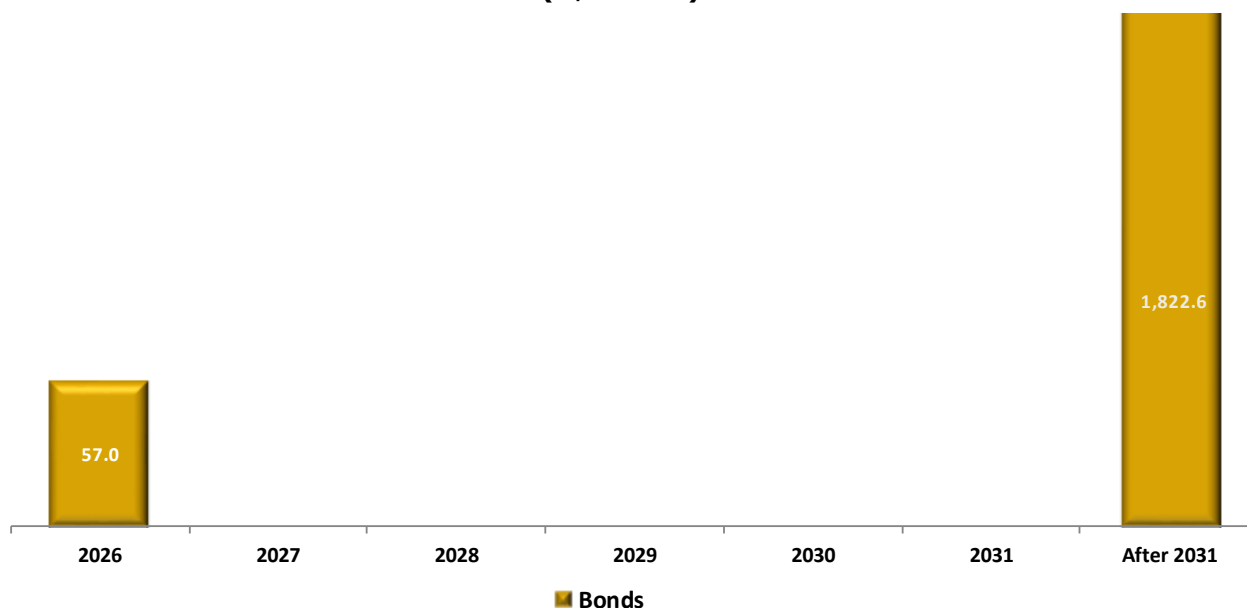


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on June 30, 2026, totaled R\$ 1,879.6 million while as of March 31, 2026, debt stood at R\$ 2,221.9 million.

In the light of the Company's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments), as of June 30, 2026, of R\$ 334.9 million, total net debt was R\$ 1,544.7 million. In 1Q26, net debt was R\$ 2,173.3 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	06/30/26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	After 2031	
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	48.0	48.0	-	-	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	308.9	9.0	-	-	-	-	-	-	299.9
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,522.7	-	-	-	-	-	-	-	1,522.7
Total Debt				1,879.6	57.0	-	-	-	-	-	-	1,822.6

* Perpetual note with a call option

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	2Q25	2Q26	Chg.	1H25	1H26	Chg.
Gross Operating Revenue	51,489	50,872	-1.2%	100,950	103,792	2.8%
Revenue from Rents	17,170	11,361	-33.8%	33,235	26,763	-19.5%
Revenue from Services	34,319	39,511	15.1%	67,715	77,029	13.8%
Revenue Deductions	(7,316)	(6,297)	-13.9%	(11,981)	(12,521)	4.5%
Pis / Cofins	(4,363)	(3,720)	-14.7%	(6,892)	(7,375)	7.0%
ISS	(1,403)	(1,656)	18.0%	(2,741)	(3,236)	18.1%
Discounts	(1,550)	(921)	-40.6%	(2,348)	(1,910)	-18.7%
Net Operating Revenue	44,173	44,575	0.9%	88,969	91,271	2.6%
Rents and Services Costs	(13,765)	(16,679)	21.2%	(28,773)	(32,327)	12.4%
Personnel	(1,146)	(1,244)	8.6%	(2,375)	(2,605)	9.7%
Depreciation	(196)	(172)	-12.2%	(385)	(354)	-8.1%
Occupancy	(8,233)	(10,857)	31.9%	(17,533)	(20,396)	16.3%
Third Parties	(4,190)	(4,406)	5.2%	(8,480)	(8,972)	5.8%
Gross Profit	30,408	27,896	-8.3%	60,196	58,944	-2.1%
Operating Expenses	(15,636)	(14,179)	-9.3%	(32,894)	(385,849)	-
General and Administrative	(15,661)	(16,798)	7.3%	(33,317)	(31,052)	-6.8%
Other Operating Revenues and Expenses	25	2,619	-	423	(354,797)	-
Income Before Financial Result	14,772	13,717	-7.1%	27,302	(326,905)	-
Financial Results	60,512	30,888	-49.0%	139,620	92,258	-33.9%
Result Before Income Tax and Social Contribution	75,284	44,605	-40.8%	166,922	(234,647)	-
Income Tax and Social Contribution	(4,264)	8,207	-	28,244	4,619	-83.6%
Net Result in the period	71,020	52,812	-25.6%	195,166	(230,028)	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	06/30/2026	12/31/2025
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	41,361	79,359
Accounts Receivable	23,568	32,552
Recoverable Taxes	14,405	13,822
Other Receivables	27,720	34,104
Total Current Assets	107,054	159,837
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	293,505	0
Third parties loans receivable	9,790	5,252
Deposits and Guarantees	9,805	9,586
Other Accounts Receivable	9,478	9,630
Investment Property	209,734	809,477
Property, Plant and Equipment	31,200	29,445
Intangible	34,898	34,996
Total Non-Current Assets	598,410	898,386
Total Assets	705,464	1,058,223

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	9,851	13,684
Loans and Financing	56,988	68,339
Payroll and Related Charges	2,807	2,203
Taxes and Contributions	109,884	103,228
Taxes to be paid in Installments	42,571	37,450
Real Estate Credit Notes - CCI	0	40,477
Cession revenues to be recognized	47	327
Other Accounts Payables	4,293	4,850
TOTAL CURRENT LIABILITIES	226,441	270,558
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	1,822,608	2,159,515
Cession revenues to be recognized	656	1,614
Taxes to be paid in Installments	19,684	41,176
Deferred Taxes and Social Contribution	6,301	18,598
Provision for Labor and Civil Risks	362,103	5,151
Real Estate Credit Notes - CCI	0	56,474
Related Parties	8,059	14,894
Other Payables	1,386	1,989
Total Non-Current Liabilities	2,220,797	2,299,411
Shareholders Equity	-1,741,774	-1,511,746
Total Liabilities and Shareholders Equity	705,464	1,058,223

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	06/30/2026	06/30/2025
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	-230,028	195,166
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	1,743	784
Provision for doubtful accounts	-1,399	-398
Constitution (reversal) of provision for civil, labor and tax risks	356,952	58
Deferred Income taxes and Social Contribution	-12,296	0
Income taxes and Social Contribution	7,676	8,008
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	77,735	89,306
Financial result on non current financial application	-691	0
Financial charges on taxes paid in installments	4,005	5,713
Exchange Variation	-129,268	-279,029
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	10,383	5,251
Recoverable Taxes	-583	-77
Other Accounts Receivable	6,536	-6,517
Deposits and Guarantees	-219	-125
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	-3,833	-2,513
Taxes, Charges and Contributions	-1,021	2,386
Salaries and Social Charges	604	318
Cession Revenue to be recognized	-1,238	-1,788
Other Accounts Payables	-1,160	-114
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	83,898	16,429
Payment of Interest	-41,742	-39,979
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	42,156	-23,550
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
(Acquisition) Asset write off	-2,761	7
Asset write off from investment properties destined to sale	0	-1,941
Financial Application in investment fund - asset swap	-292,814	0
Asset write off from investment properties - asset swap	602,557	0
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	0	-28
Related Parties	-4,538	3,657
Acquisition of fixed and intangible assets and investment properties	-3,453	-3,652
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	298,991	-1,957
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Amortization of principal of loans, financing and CCI	-362,066	-25,961
New taxes installments	1,907	3,989
Payment of principal on installment of taxes	-13,004	-12,881
Related Parties	-6,835	-327
Raising costs amortization	853	1,824
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	-379,145	-33,356
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	-37,998	-58,863
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	79,359	144,988
Closing period	41,361	86,125

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

GLOSSARY

Adjusted EBITDA	Gross profit fewer operating expenses, plus depreciation and amortization together with non-recurring expenses.
Adjusted EBITDA per m²	Adjusted EBITDA divided by average own GLA in the period.
Adjusted FOFO	Funds from Operations: Adjusted Net Profit + Depreciation + Amortization.
Adjusted net result	Net Results plus non-recurring expenses.
Adjusted net result per m²	Adjusted Net Results divided by average own GLA in the period.
Advertising	Rental of marketing space for the promotion of products and services.
Anchor Stores	Large and well-known stores that carry special marketing and structural features, representing an attraction to consumers, ensuring a permanent flow and uniform consumer traffic in all areas of shopping centers.
CPC 06	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to straight-lining revenue.
CPC 28	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements whose purpose is to prescribe the accounting treatment of investment properties and respective disclosure requirements.
CPC 48	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to recognition and measurement of financial instruments.
FFO per m²	FFO divided by average own GLA in the period.
FII GSOB	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
Gross Revenue per m²	Gross Revenue divided by average own GLA in the period.
Malls	Common areas of shopping centers (corridors) for the leasing of stands, kiosks and similar.
Minimum Rent	Base rent as defined under the rental contract.
NOI	Net Operating Income: Net Revenue less cost of rents and services, plus depreciation and amortization.
NOI per m²	NOI divided by average own GLA in the period.
Occupancy Rate	Rented GLA at the shopping center.
Own GLA	Gross leasable area weighted by the Company's interest in the shopping centers.
Percentage of Sales Rent	Difference between minimum rent and the rent from sales percentage.
Satellite Stores	Small and specialized stores intended for general commerce.
Total GLA	Gross leasable area is the sum total of all the areas available for leasing in the shopping centers except for kiosks and third-party areas.
Vacancy Rate	Unrented GLA at the shopping center.