GeneralShopping&Outlets DO BRASIL



São Paulo, 13 de novembro 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 3T26. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2026 - 3T26 - atingiu R$ 42,9 milhões, com decréscimo de 19,4% em comparação à receita de R$ 53,2 milhões no terceiro trimestre de 2025 - 3T25. No 9M26, a Receita Bruta diminuiu 4,8% em relação ao 9M25, alcançando R$ 146,7 milhões.

- O NOI Consolidado no 3T26 registrou R$ 21,3 milhões, com margem de 56,3% e decréscimo de 33,1% em relação aos R$ 31,9 milhões alcançados no 3T25. No 9M26 o NOI Consolidado foi de R$ 80,6 milhões, com margem de 62,4% e decréscimo de 12,8% em comparação com o 9M25.

- O Lucro Bruto no 3T26 foi de R$ 21,1 milhões, com margem de 55,8% e decréscimo de 33,3% em comparação aos R$ 31,7 milhões no 3T25. No 9M26, o Lucro Bruto totalizou R$ 80,1 milhões, com margem de 62,0% e decréscimo de 12,8% em relação ao 9M25.

- O EBITDA Ajustado no 3T26 atingiu R$ 11,1 milhões, com margem de 29,2% e decréscimo de 42,9% em relação aos R$ 19,4 milhões no 3T25. No 9M26, o EBITDA Ajustado foi de R$ 47,5 milhões, margem de 36,8% e decréscimo de 14,4% em comparação com o 9M25.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R$ mil	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Receita Bruta Total	**53.175**	**42.865**	**-19,4%**	**154.125**	**146.657**	**-4,8%**
Aluguel (Shoppings)	17.081	3.345	-80,4%	50.316	30.108	-40,2%
Serviços	36.094	39.520	9,5%	103.809	116.549	12,3%
NOI Consolidado	**31.867**	**21.322**	**-33,1%**	**92.448**	**80.620**	**-12,8%**
EBITDA Ajustado	**19.352**	**11.057**	**-42,9%**	**55.472**	**47.498**	**-14,4%**
Resultado Líquido Ajustado	**21.217**	**(38.901)**	**-**	**226.583**	**94.011**	**-58,5%**
FFO Ajustado	**21.920**	**(38.014)**	**-**	**228.492**	**96.641**	**-57,7%**
Margem NOI	68,4%	56,3%	-12,1 p.p.	68,2%	62,4%	-5,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	41,5%	29,2%	-12,3 p.p.	40,9%	36,8%	-4,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	45,5%	-102,8%	-	167,1%	72,8%	-94,3 p.p.
Margem FFO Ajustado	47,0%	-100,4%	-	168,5%	74,8%	-93,7 p.p.
Receita Bruta por m²	646,28	2.305,31	256,7%	1.873,22	1.982,23	5,8%
NOI por m²	387,31	1.146,71	196,1%	1.123,61	1.089,67	-3,0%
EBITDA Ajustado por m²	235,20	594,65	152,8%	674,20	641,99	-4,8%
Resultado Líquido ajustado m²	257,87	(2.092,13)	-	2.753,87	1.270,66	-53,9%
FFO ajustado por m²	266,41	(2.044,42)	-	2.777,07	1.306,21	-53,0%
ABL Própria - Média do Período (m^2)	82.278	18.594	-77,4%	82.278	73.986	-10,1%
ABL Própria - Final do Período (m^2)	82.278	18.594	-77,4%	82.278	18.594	-77,4%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o terceiro trimestre de 2026 (3T26), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 3T26 em comparação ao 3T25 em razão das permutas de ativos imobiliários realizadas pela Companhia com o objetivo de equacionar seu endividamento e melhorar sua alavancagem, conforme foi detalhado em fato relevante de 27 de maio de 2026.

A Receita Bruta no 3T26 apresentou decréscimo de 19,4% para R$ 42,9 milhões, quando comparada ao 3T25. Nos nove primeiros meses de 2026 (9M26), a Receita Bruta atingiu R$ 146,7 milhões, uma redução de 4,8% quando comparada ao mesmo período de 2025.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou redução de 2,9%, no 3T26 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 2,2% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 97,5% no 3T26 contra 95,0% quando comparada com o 3T25.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços no 3T26, estes apresentaram um aumento de 11,9% em relação ao 3T25, atingindo R$ 16,7 milhões, impactado pelo aumento dos custos de serviços de terceiros e de ocupação. No 9M26, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2025, alcançando R$ 49,0 milhões, o que representou um aumento de 12,2% para esse período.

O NOI apresentou uma redução de 33,1% no 3T26 em relação ao 3T25, atingindo R$ 21,3 milhões, com margem de 56,3%. No 9M26, o NOI alcançou R$ 80,6 milhões, uma redução de 12,8% em relação ao 9M25 com margem de 62,4%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 9,1% no 3T26, comparando com o mesmo período do ano anterior. No 9M26, elas apresentaram uma redução de 7,5% em relação ao 9M25.

O EBITDA ajustado no 9M26 atingiu R$ 47,5 milhões, redução de 14,4% em relação ao 9M25, com margem EBITDA ajustado de 36,8%. No 3T26, o EBITDA ajustado alcançou R$ 11,1 milhões, uma redução de 42,9% em relação ao 3T25, com margem EBITDA ajustado de 29,2%.

No trimestre, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia passou de negativos R$ 16,3 milhões no 3T25 para negativos R$ 46,4 milhões no 3T26.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

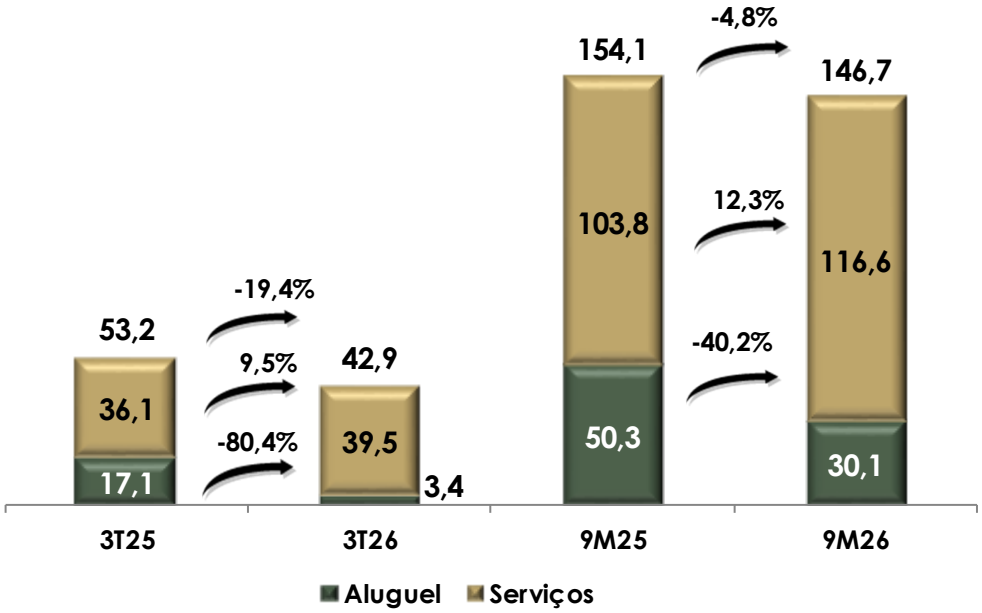
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R$ 42,9 milhões, representando um decréscimo de 19,4% em relação ao 3T25. No 9M26, esta receita atingiu R$ 146,7 milhões, decréscimo de 4,8% em comparação com o 9M25.

A receita bruta de aluguéis no 3T26 totalizou R$ 3,4 milhões, representando 8,0% da receita bruta total e um decréscimo de 80,4% em relação ao 3T25. No 9M26 esta receita foi de R$ 30,1 milhões, decréscimo de 40,2% em comparação com o 9M25, 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 3T26 totalizou R$ 39,5 milhões, representando um acréscimo de 9,5% em relação ao 3T25, e R$ 116,6 milhões no 9M26, 12,3% de acréscimo em comparação com o 9M25. 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 aluguéis da Companhia, que totalizaram R$ 3,4 milhões no 3T26, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

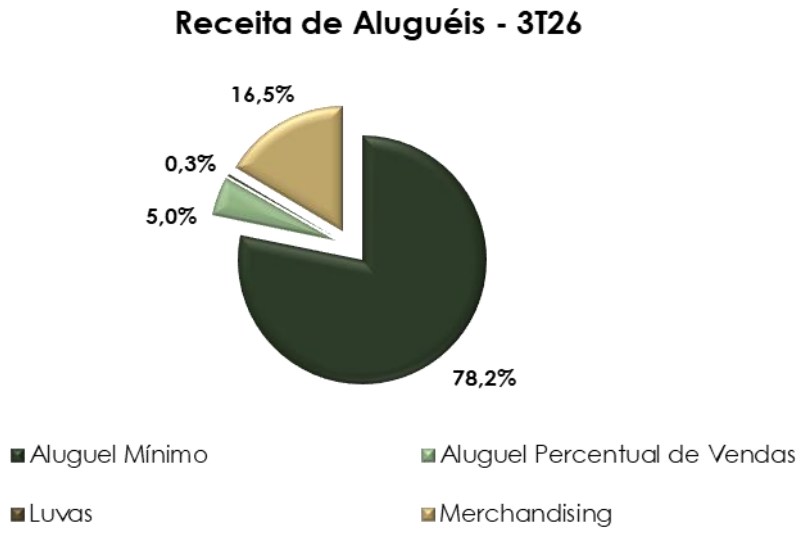
Composição da Receita de Aluguéis						
R$ milhões	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Aluguel Mínimo	12,6	2,6	-79,1%	37,3	22,2	-40,4%
Aluguel Percentual de Vendas	2,1	0,2	-91,9%	5,8	3,7	-36,4%
Luvas	0,1	-	-93,9%	0,4	0,1	-72,4%
Merchandising	2,3	0,6	-75,4%	6,8	4,1	-40,2%
Total	**17,1**	**3,4**	**-80,4%**	**50,3**	**30,1**	**-40,2%**

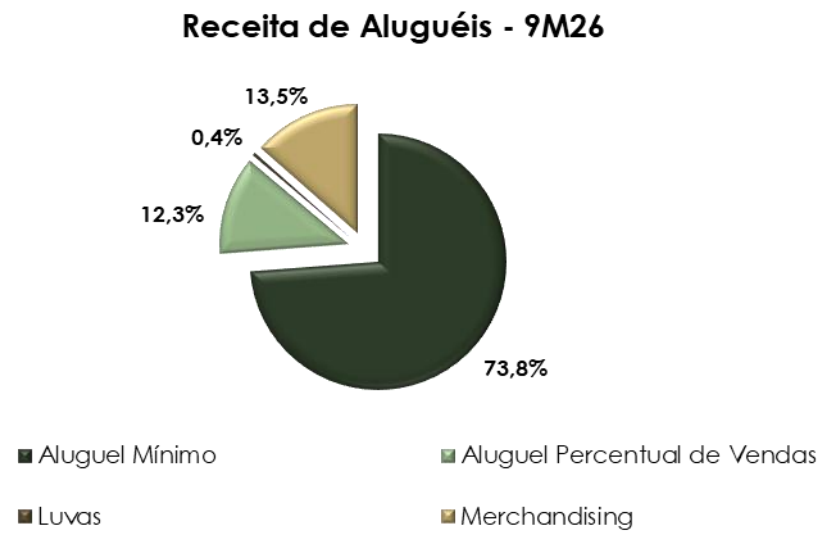
As receitas de aluguel mínimo que no 3T26 atingiram R$ 2,6 milhões, diminuíram em R$ 10,0 milhões, ou 79,1% em relação ao 3T25. Comparando 9M26 com o 9M25, observamos decréscimo de R$ 15,1 milhões, ou 40,4%, devido principalmente à redução de ABL Própria, mencionada anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R$ 1,9 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 9M26 em relação ao 9M25, o decréscimo foi de 36,4%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T26 totalizaram R$ 0,6 milhão, decréscimo de 75,4% em comparação com o 3T25, e R$ 4,1 milhões no 9M26, decréscimo de 40,2% em comparação com o 9M25.

As receitas de aluguel mínimo representaram 78,2% da receita total de aluguéis no 3T26, enquanto no 3T25 representavam 72,0%. No 9M26 corresponderam a 73,8%, comparado com 72,2% no 9M25.





RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T26 as receitas de serviços totalizaram R$ 39,5 milhões, representando um acréscimo de 9,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M26 estas receitas foram de R$ 116,6 milhões, acréscimo de 12,3% em comparação com o 9M25.

Composição da Receita de Serviços						
R$ milhões	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Estacionamento	19,7	23,0	16,8%	56,6	66,5	17,7%
Energia	6,3	5,6	-10,3%	17,5	17,3	-1,2%
Água	3,1	3,2	1,9%	9,4	9,4	-0,2%
Administração	7,0	7,7	10,3%	20,3	23,4	14,7%
Total	**36,1**	**39,5**	**9,5%**	**103,8**	**116,6**	**12,3%**

As receitas de estacionamento no 3T26 foram de R$ 23,0 milhões, um acréscimo de R$ 3,3 milhão em relação ao 3T25. No 9M26, a receita foi R$ 66,5 milhões, acréscimo de 17,7% comparado com o 9M25. 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 3T26, decréscimo de R$ 0,7 milhão. No 9M26 tivemos R$ 17,3 milhões, decréscimo de 1,2% em comparação com o 9M25. 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$ 3,2 milhões no 3T26, R$ 0,1 milhão maior que no 3T25. No 9M26 esta receita foi de R$ 9,4 milhões, mesmo patamar do 9M25.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R$ 5,0 milhões no 3T26, correspondendo a 11,7% da mesma, enquanto que no 3T25 representaram 12,3%. No 9M26, tivemos R$ 17,5 milhões, 12,0% da receita bruta, enquanto que no 9M25 o percentual também foi de 12,0%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R$ 4,7 milhões no 3T26, representando um decréscimo de R$ 0,4 milhão em relação ao 3T25. No 9M26 o montante foi de R$ 15,3 milhões, um acréscimo de R$ 0,6 milhão comparado com o 9M25.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R$ 0,3 milhão, um decréscimo de R$ 1,2 milhão em relação ao 3T25. No 9M26 registramos R$ 2,2 milhões, um decréscimo de R$ 1,6 milhão em comparação com o 9M25.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R$ 37,8 milhões no 3T26, um decréscimo de 18,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M26, tivemos R$ 129,1 milhões, 4,8% menor que no 9M25.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T26 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 11,9%, ficando em R$ 16,7 milhões. No acumulado, estes custos foram de R$ 49,0 milhões, 12,2% de acréscimo na comparação do 9M26 com o 9M25.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R$ milhões	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Pessoal	1,3	1,2	-1,0%	3,6	3,9	6,0%
Depreciação	0,2	0,2	-0,5%	0,6	0,5	-5,5%
Ocupação	9,0	10,6	16,7%	26,6	30,9	16,4%
Serviços de Terceiros	4,4	4,7	6,5%	12,9	13,7	6,0%
Total	**14,9**	**16,7**	**11,9%**	**43,7**	**49,0**	**12,2%**

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R$ 1,2 milhão neste trimestre, R$ 0,1 milhão menor que no 3T25. No 9M26 o custo de pessoal foi de R$ 3,9 milhões, acréscimo de R$ 0,3 milhão em comparação com o 9M25.

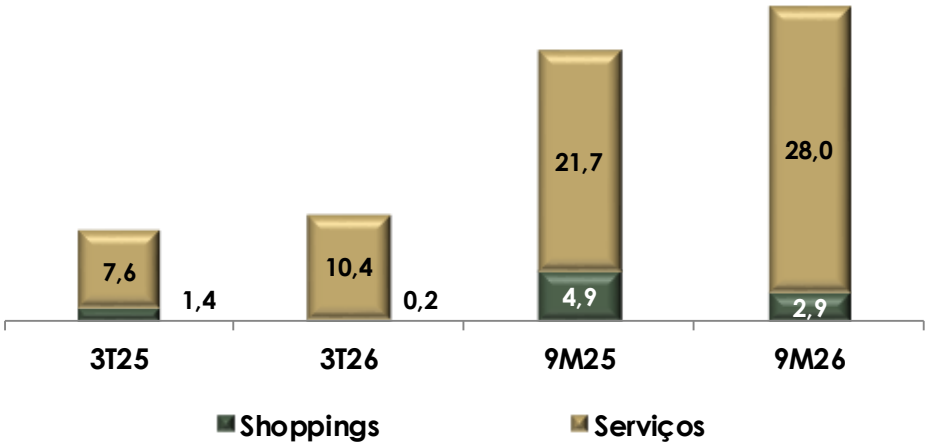
Custo de Depreciação

No 3T26, o custo de depreciação foi de R$ 0,2 milhão, mesmo patamar do 3T25, e no 9M26 tivemos R$ 0,5 milhão, R$ 0,1 milhão menor que no 9M25.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R$ 10,6 milhões, acréscimo de 16,7% em comparação com o 3T25. No 9M26 este montante foi de R$ 30,9 milhões, um acréscimo de R$ 4,3 milhões ou 16,4%, comparado com o 9M25.

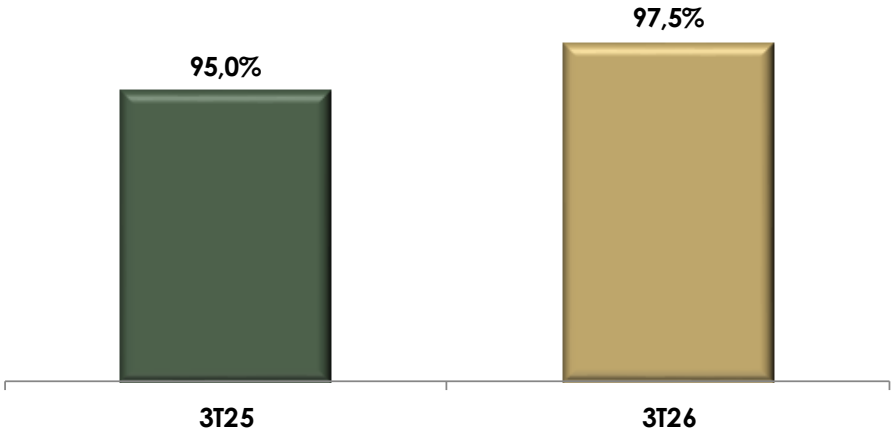
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R$ 0,2 milhão no 3T26, R$ 1,2 milhão menor que no 3T25. No 9M26, esse custo de ocupação foi de R$ 2,9 milhões, um decréscimo de R$ 2,0 milhões comparado com o 9M25.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R$ 10,4 milhões no 3T26, um acréscimo de R$ 2,8 milhões comparado com o 3T25. No 9M26, tivemos R$ 28,0 milhões, um acréscimo de R$ 6,3 milhões em relação 9M25.

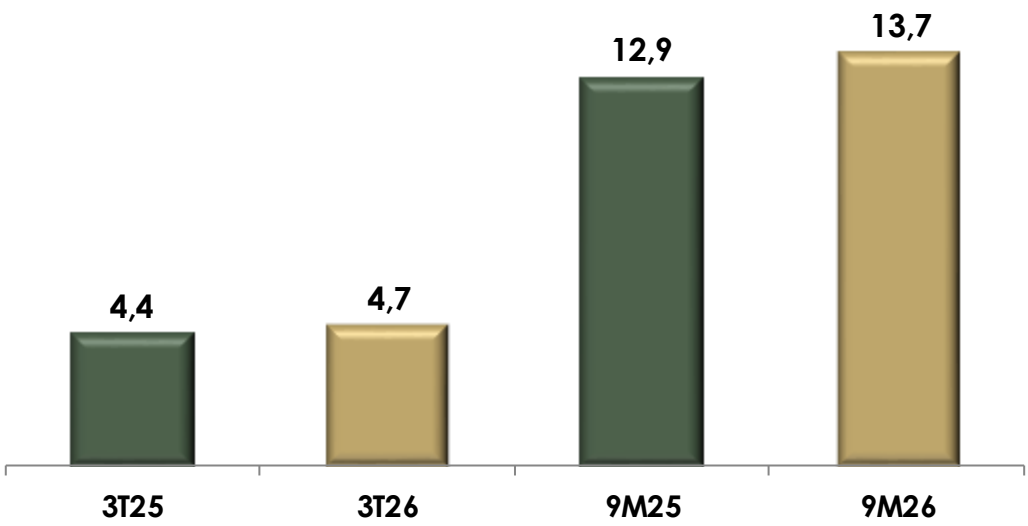
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T26, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R$ 4,7 milhões, R$ 0,3 milhão maior que no 3T25. No 9M26 tivemos R$ 13,7 milhões, acréscimo de 6,0% comparado com o 9M25.

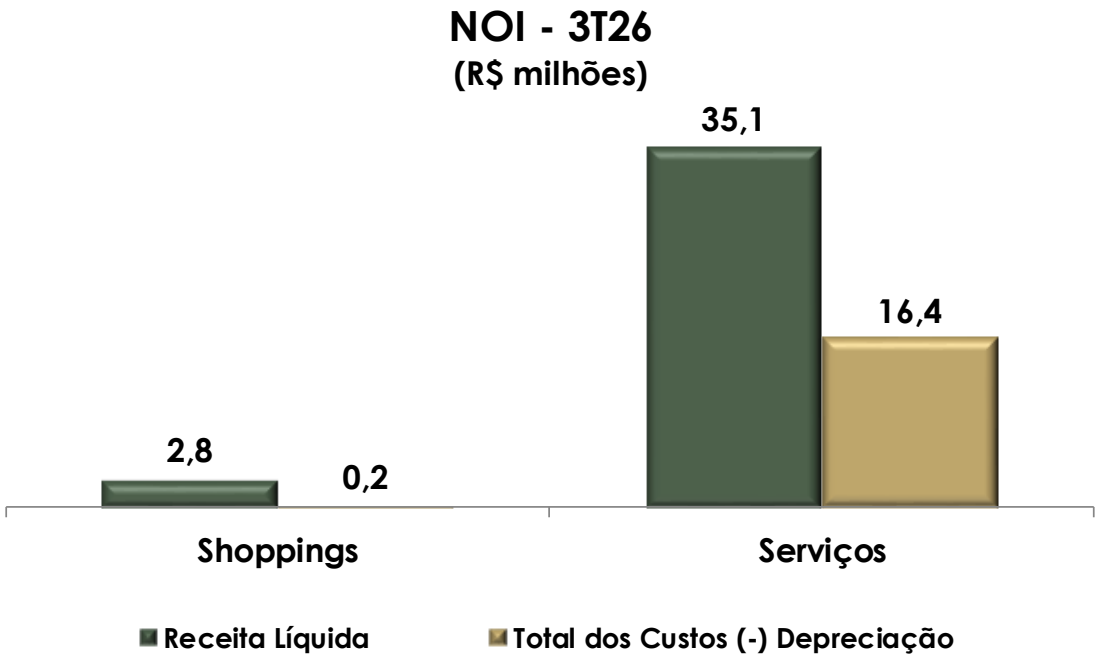
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R$ milhões)



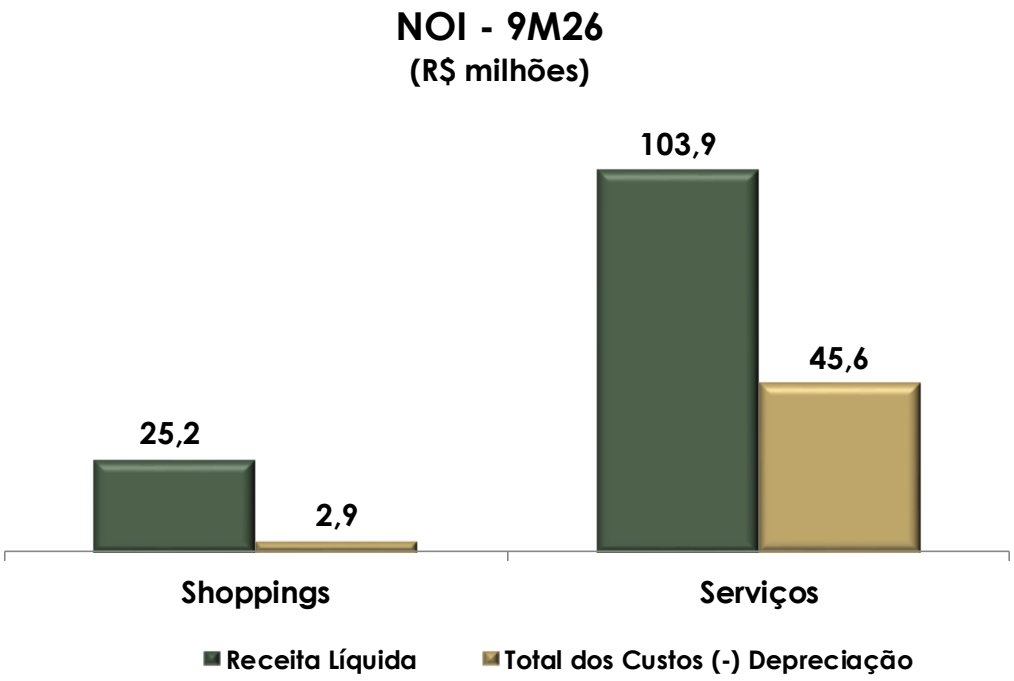
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T26 foi de R$ 21,1 milhões, margem de 55,8% e decréscimo de 33,3%, comparado aos R$ 31,7 milhões no 3T25. No 9M26 tivemos R$ 80,1 milhões, com margem de 62,0% e decréscimo de 12,8% em comparação com o 9M25.

No 3T26 o NOI consolidado da Companhia foi de R$ 21,3 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R$ 2,6 milhões e o de Serviços foi de R$ 18,7 milhões.



Já no 9M26 tivemos R$ 80,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R$ 22,3 milhões e o de Serviços foi de R$ 58,3 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T26 totalizaram R$ 12,7 milhões, representando um decréscimo de 9,1%, comparado com 3T25. No 9M26 este valor foi de R$ 43,8 milhões, 7,5% menor que no 9M25.

Despesas Gerais e Administrativas						
R$ milhões	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Publicidade e Propaganda	(1,7)	(0,4)	-76,0%	(3,8)	(2,1)	-46,5%
PCLD	-	0,9	-	-	0,8	-
Despesas com Pessoal	(3,3)	(3,3)	-0,2%	(10,2)	(9,9)	-3,4%
Serviços de Terceiros	(4,9)	(3,1)	-36,6%	(12,8)	(11,2)	-12,5%
Despesas de Comercialização	(1,3)	(2,2)	69,0%	(3,5)	(6,7)	90,3%
Não Recorrentes	(0,4)	(1,7)	295,1%	(8,0)	(5,6)	-30,5%
Outras Despesas	(2,3)	(2,9)	23,1%	(8,9)	(9,1)	2,7%
Total	**(13,9)**	**(12,7)**	**-9,1%**	**(47,2)**	**(43,8)**	**-7,5%**

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R$ 1,2 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pela redução (i) da publicidade e propaganda, (ii) das despesas com pessoal, (iii) das despesas com serviços de terceiros e da (iv) PCLD, parcialmente compensados pelo acréscimo (v) da comercialização (vi) das outras despesas e (vii) das não recorrentes.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T26 as outras receitas e despesas operacionais foram de R$ 0,1 milhão, enquanto no 3T25 tivemos R$ 0,5 milhão. No 9M26 este valor foi de R$ 354,7 milhões negativo e no 9M25 tivemos R$ 0,9 milhão.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R$ milhões	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Recuperação de Despesas	-	-	-	0,2	0,3	16,8%
Outras Recuperações e Provisões	0,5	0,1	-86,1%	0,7	(355,0)	-
Total	**0,5**	**0,1**	**-84,2%**	**0,9**	**(354,7)**	**-**

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T26 foi de R$ 46,4 milhões negativo, e no 3T25 o resultado ficou R$ 16,3 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M26 registramos R$ 45,9 milhões, comparado com R$ 123,3 milhões no 9M25.

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	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Receitas	**93,4**	**37,4**	**-59,8%**	**409,3**	**341,6**	**-16,5%**
Juros de aplicações financeiras	2,7	0,9	-65,5%	10,1	6,5	-35,6%
Variação cambial ativa	89,4	36,5	-59,1%	392,8	269,4	-31,4%
Ganho na operação com derivativos	0,6	-	-100,0%	1,7	3,0	77,2%
Outros	0,7	-	-97,8%	4,7	62,7	-
Despesas	**(109,7)**	**(83,8)**	**-23,6%**	**(286,0)**	**(295,7)**	**3,4%**
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,3)	-	-100,0%	(17,1)	(6,9)	-59,7%
Bônus de Dívida Perpétuos	(37,3)	(29,5)	-20,8%	(115,3)	(99,8)	-13,4%
Perda em operação com derivativos	(2,0)	-	-100,0%	(8,0)	(5,9)	-26,7%
Variação cambial passiva	(56,6)	(37,7)	-33,4%	(83,0)	(143,5)	72,8%
Variação monetária passiva	(0,3)	-	-100,0%	(2,5)	(2,0)	-18,4%
Multa sobre impostos em atraso	(1,8)	(3,1)	71,9%	(8,7)	(7,9)	-9,5%
Outros	(6,4)	(13,5)	108,8%	(51,4)	(29,7)	-42,3%
Total	**(16,3)**	**(46,4)**	**184,0%**	**123,3**	**45,9**	**-62,8%**

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 setembro 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 3T26 foi de R$ 3,3 milhões negativo e no 3T25 foi de R$ 18,8 milhões. No 9M26 o imposto de renda e contribuição social foi de R$ 1,3 milhão, e no 9M25 tivemos R$ 47,0 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T26 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R$ 38,9 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R$ 21,2 milhões no 3T25. No 9M26 o resultado líquido ajustado foi de R$ 94,0 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R$ 226,6 milhões no 9M25.

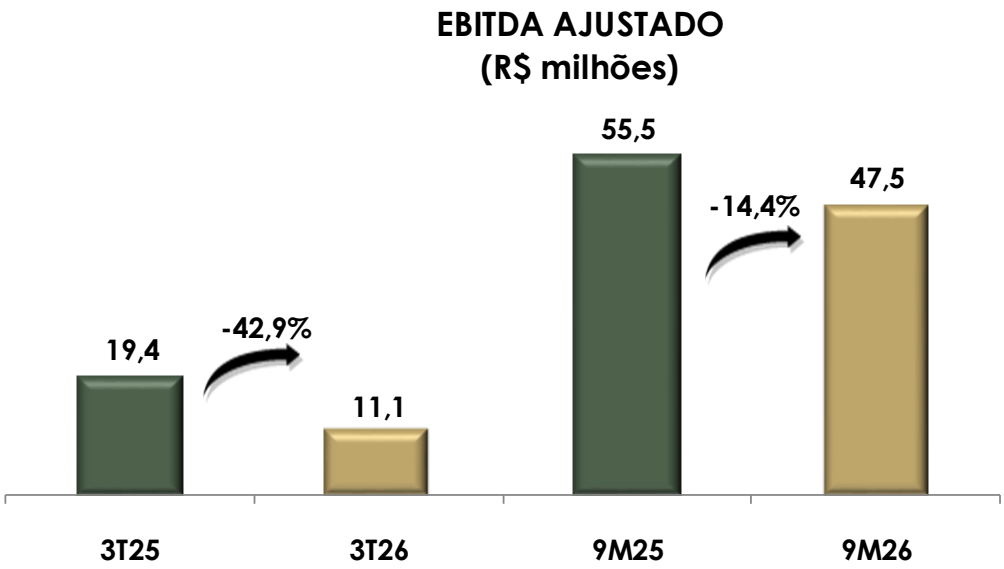
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R$ milhões	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Resultado Líquido	**20,7**	**(41,1)**	**-**	**215,8**	**(271,1)**	**-**
(+) Não recorrentes	0,4	1,6	295,0%	8,1	363,2	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,1	0,6	-42,9%	2,7	1,9	-30,5%
Resultado Líquido Ajustado	**21,2**	**(38,9)**	**-**	**226,6**	**94,0**	**-58,5%**
Margem - Resultado Líquido Ajustado	**45,5%**	**-102,8%**	**-**	**167,1%**	**72,8%**	**-94,3 p.p.**

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T26 foi de R$ 11,1 milhões, margem de 29,2% e decréscimo de 42,9% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 9M26 este valor foi de R$ 47,5 milhões, margem de 36,8% e decréscimo de 14,4% em comparação com o 9M25.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R$ milhões	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Resultado líquido	**20,7**	**(41,1)**	**-**	**215,8**	**(271,1)**	**-**
(+) IRPJ / CSLL	(18,8)	3,3	-	(47,0)	(1,3)	-97,1%
(+) Resultado Financeiro Líquido	16,3	46,4	184,0%	(123,3)	(45,9)	-62,8%
(+) Depreciação e Amortização	0,8	0,9	26,2%	1,9	2,6	37,8%
EBITDA*	**19,0**	**9,5**	**-50,3%**	**47,4**	**(315,7)**	**-**
(+) Não Recorrentes	0,4	1,6	295,0%	8,1	363,2	-
EBITDA Ajustado	**19,4**	**11,1**	**-42,9%**	**55,5**	**47,5**	**-14,4%**
Margem EBITDA Ajustado	**41,5%**	**29,2%**	**-12,3 p.p.**	**40,9%**	**36,8%**	**-4,1 p.p.**

* Resolução CVM 156/22



ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2026 totalizou R$ 1.909,9 milhões. Em 30 de junho de 2026 este endividamento era de R$ 1.879,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2026 de R$ 316,6 milhões, o endividamento líquido total foi de R$ 1.593,3 milhões. No 2T26 o endividamento líquido foi de R$ 1.544,7 milhões.

R$ milhões Instituição Financeira	Indexador	Taxa	30/09/26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Após 2031
BONUS DE DÍVIDA	USD	10%/12%	47,4	47,4	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	USD	10,00%	316,7	16,5	-	-	-	-	-	300,2
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	USD	13,17%	1.545,8	-	-	-	-	-	-	1.545,8
Total dos Empréstimos e Financiamentos			**1.909,9**	**63,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.846,0**

*Perpétuo com possibilidade de call

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO						
R$ mil	**3T25**	**3T26**	**Var.**	**9M25**	**9M26**	**Var.**
Receita Bruta	**53.175**	**42.865**	**-19,4%**	**154.125**	**146.657**	**-4,8%**
De Aluguéis	17.081	3.345	-80,4%	50.316	30.108	-40,2%
De Serviços	36.094	39.520	9,5%	103.809	116.549	12,3%
Deduções da Receita	**(6.566)**	**(5.018)**	**-23,6%**	**(18.547)**	**(17.539)**	**-5,4%**
Pis / Cofins	(3.594)	(3.026)	-15,8%	(10.486)	(10.402)	-0,8%
ISS	(1.487)	(1.675)	12,6%	(4.228)	(4.910)	16,1%
Descontos	(1.485)	(317)	-78,7%	(3.833)	(2.227)	-41,9%
Receita Líquida	**46.609**	**37.847**	**-18,8%**	**135.578**	**129.118**	**-4,8%**
Custos dos Aluguéis e Serviços	**(14.935)**	**(16.717)**	**11,9%**	**(43.708)**	**(49.044)**	**12,2%**
Pessoal	(1.257)	(1.244)	-1,0%	(3.632)	(3.849)	6,0%
Depreciação	(193)	(192)	-0,5%	(578)	(546)	-5,5%
Ocupação	(9.039)	(10.545)	16,7%	(26.572)	(30.941)	16,4%
Serviços de Terceiros	(4.446)	(4.736)	6,5%	(12.926)	(13.708)	6,0%
Resultado Bruto	**31.674**	**21.130**	**-33,3%**	**91.870**	**80.074**	**-12,8%**
Despesas Operacionais	**(13.443)**	**(12.611)**	**-6,2%**	**(46.337)**	**(398.460)**	**-**
Gerais e Administrativas	(13.959)	(12.693)	-9,1%	(47.276)	(43.745)	-7,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	516	82	-84,1%	939	(354.715)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	**18.231**	**8.519**	**-53,3%**	**45.533**	**(318.386)**	**-**
Resultado Financeiro	(16.324)	(46.357)	184,0%	123.296	45.901	-62,8%
Resultado Antes do IR e da CS	**1.907**	**(37.838)**	**-**	**168.829**	**(272.485)**	**-**
IR/CS	18.750	(3.275)	-	46.994	1.344	-97,1%
Resultado Líquido	**20.657**	**(41.113)**	**-**	**215.823**	**(271.141)**	**-**

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R$ mil	**30/09/2026**	**31/12/2025**
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	21.481	79.359
Contas a receber	23.904	32.552
Tributos a recuperar	14.497	13.822
Outras contas a receber	28.663	34.104
Total do ativo circulante	**88.545**	**159.837**
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	295.083	0
Empréstimos a receber com terceiros	11.029	5.252
Depósitos e cauções	9.788	9.586
Outras contas a receber	9.148	9.630
Propriedades para investimento	210.812	809.477
Imobilizado	31.041	29.445
Intangível	34.994	34.996
Total do ativo não circulante	**601.895**	**898.386**
TOTAL DO ATIVO	**690.440**	**1.058.223**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	7.065	13.684
Empréstimos e financiamentos	63.957	68.339
Salários e encargos sociais	2.943	2.203
Impostos, taxas e contribuições	111.870	103.228
Impostos parcelados	38.593	37.450
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	0	40.477
Receitas de cessões a apropriar	47	327
Outras contas a pagar	4.066	4.850
Total do circulante	**228.541**	**270.558**
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.845.973	2.159.515
Receitas de cessões a apropriar	648	1.614
Impostos parcelados	19.403	41.176
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.301	18.598
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	364.992	5.151
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	0	56.474
Partes relacionadas	6.332	14.894
Outras contas a pagar	1.137	1.989
Total do não circulante	**2.244.786**	**2.299.411**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**-1.782.887**	**-1.511.746**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**690.440**	**1.058.223**

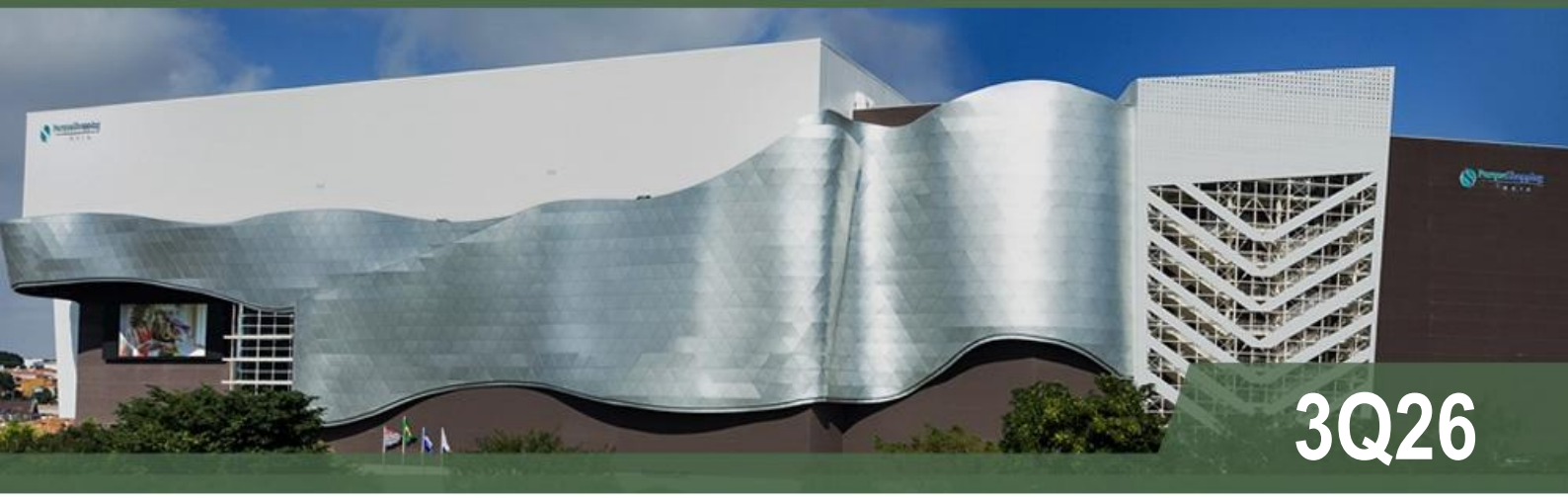
FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R$ mil	30/09/2026	30/09/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	**-271.141**	**215.823**
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.204	1.800
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-2.277	-446
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	359.841	58
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-12.297	-58.573
Imposto de renda e contribuição social	10.952	11.579
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	107.274	131.015
Resultado financeiro sobre aplicações financeiras não circulantes	-2.269	0
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	6.236	7.578
Variação cambial	-128.473	-332.755
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	10.925	5.822
Tributos a recuperar	-675	-275
Outras contas a receber	5.923	1.337
Depósitos e cauções	-202	-245
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-6.619	-2.492
Impostos, taxas e contribuições	-2.310	45.167
Salários e encargos sociais	740	463
Receitas de cessões a apropriar	-1.246	-2.525
Outras contas a pagar	-1.636	551
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	**74.950**	**23.882**
Pagamento de juros	-43.979	-61.945
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	**30.971**	**-38.063**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
(Aquisição) Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	204	7
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	0	-4.119
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	529
Partes Relacionadas	-5.777	12.089
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-7.894	-5.333
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	**296.276**	**3.173**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-362.066	-39.044
Novos parcelamentos de tributos	6.356	17.507
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-21.706	-18.672
Partes relacionadas	-8.562	-327
Amortização de custo de captação	853	2.692
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	**-385.125**	**-37.844**
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**-57.878**	**-72.734**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	79.359	144.988
No final do exercício	21.481	72.254

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 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.

GeneralShopping&Outlets DO BRASIL



São Paulo, November 13, 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 3Q26. 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 Gross Revenue in the third quarter 2026 - 3Q26 - of R$ 42.9 million, a decline of 19.4% compared with revenues of R$ 53.2 million in the third quarter of 2025 - 3Q25. In 9M26, Gross Revenue fell 4.8% in relation to 9M25, reaching R$ 146.7 million.

- Consolidated Net Operating Income (NOI) in 3Q26 posted R$ 21.3 million, with a margin of 56.3% and a decrease of 33.1% in relation to the R$ 31.9 million recorded for 3Q25. In 9M26, the Company's NOI was R$ 80.6 million, and equivalent to a margin of 62.4%, a decrease of 12.8% when compared with 9M25.

- Gross Profit in 3Q26 was R$ 21.1 million, a margin of 55.8% and a decrease of 33.3% in relation to the R$ 31.7 million registered in 3Q25. In 9M26, Gross Profit amounted to R$ 80.1 million, corresponding to a margin of 62.0% and a decrease of 12.8% when compared to 9M25.

- Adjusted EBITDA in 3Q26 reached R$ 11.1 million, a margin of 29.2% and a decline of 42.9% in relation to the R$ 19.4 million in 3Q25. In 9M26, Adjusted EBITDA was R$ 47.5 million, equivalent to 36.8% and a decrease of 14.4% compared to 9M25.

Consolidated Financial Highlights						
R$ thousand	**3Q25**	**3Q26**	**Chg.**	**9M25**	**9M26**	**Chg.**
Gross Revenue	**53,175**	**42,865**	**-19.4%**	**154,125**	**146,657**	**-4.8%**
Rent (Shopping Malls)	17,081	3,345	-80.4%	50,316	30,108	-40.2%
Services	36,094	39,520	9.5%	103,809	116,549	12.3%
NOI - Consolidated	**31,867**	**21,322**	**-33.1%**	**92,448**	**80,620**	**-12.8%**
Adjusted EBITDA	**19,352**	**11,057**	**-42.9%**	**55,472**	**47,498**	**-14.4%**
Adjusted Net Result	**21,217**	**(38,901)**	**-**	**226,583**	**94,011**	**-58.5%**
Adjusted FFO	**21,920**	**(38,014)**	**-**	**228,492**	**96,641**	**-57.7%**
NOI Margin	68.4%	56.3%	-12.1 p.p.	68.2%	62.4%	-5.8 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	41.5%	29.2%	-12.3 p.p.	40.9%	36.8%	-4.1 p.p.
Adjusted Net Result Margin	45.5%	-102.8%	-	167.1%	72.8%	-94.3 p.p.
Adjusted FFO Margin	47.0%	-100.4%	-	168.5%	74.8%	-93.7 p.p.
Gross Revenue per m²	646.28	2,305.31	256.7%	1,873.22	1,982.23	5.8%
NOI per m²	387.31	1,146.71	196.1%	1,123.61	1,089.67	-3.0%
Adjusted EBITDA per m²	235.20	594.65	152.8%	674.20	641.99	-4.8%
Adjusted Net Result per m²	257.87	(2,092.13)	-	2,753.87	1,270.66	-53.9%
Adjusted FFO per m²	266.41	(2,044.42)	-	2,777.07	1,306.21	-53.0%
Own GLA - Average in the Period (m^2)	82,278	18,594	-77.4%	82,278	73,986	-10.1%
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 dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

MANAGEMENT COMMENTS

The Company's Management is pleased to present its operating and financial performance for the third quarter of 2026 (3Q26) as detailed in the respective reports.

Initially, we would point to the reduction in Own GLA (Gross Leasable Area) in 3Q26 when compared to 3Q25, 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.

The Company posted a decrease of 19.4% in 3Q26 Gross Revenue to R$ 42.9 million as compared to 3Q25. In the first nine months of 2026(9M26), Gross Revenue reached R$ 146.7 million, a reduction of 4.8% when compared to the same period in 2025.

Using Same Areas performance as a metric, Same Area Rentals saw a reduction of 2.9% year-on-year in 3Q26 and a growth in Same Area Sales of 2.2% on the same basis of comparison.

Occupancy rates recorded an increase in the quarter, reaching 97.5% in 3Q26 against 95.0% in 3Q25.

As to Rental and Services Costs in 3Q26, there was an increase of 11.9% in relation to 3Q25, reaching R$ 16.7 million, impacted by third party services and occupancy costs. In 9M26, these same costs reported an increase in relation to the same period 2025, reaching R$ 49.0 million, an increase of 12.2% for the accumulated period to month-end of September.

NOI registered a reduction of 33.1% in 3Q26 in relation to 3Q25, amounting to R$ 21.3 million, equivalent to a margin of 56.3%. In 9M26, NOI posted R$ 80.6 million, a decrease of 12.8% in relation to 9M25 when the margin was 62.4%.

An analysis of General and Administrative Expenses reveals a reduction of 9.1% in 3Q26 compared to the same period in the preceding year. In 9M26, these same expenses posted a reduction of 7.5% compared with 9M25.

Adjusted EBITDA in 9M26 recorded R$ 47.5 million, 14.4% less relative to 9M25, with an Adjusted EBITDA margin of 36.8%. In 3Q26, the adjusted EBITDA amounted to R$ 11.1 million, a decline of 42.9% against 3Q25, the adjusted EBITDA margin corresponding to 29.2%.

In the quarter, the Company's Net Financial Result was transformed from a negative R$ 16.3 million in 3Q25 to a negative R$ 46.4 million in 3Q26.

We wish to thank our employees, store owners, customers and visitors for their valuable contributions.

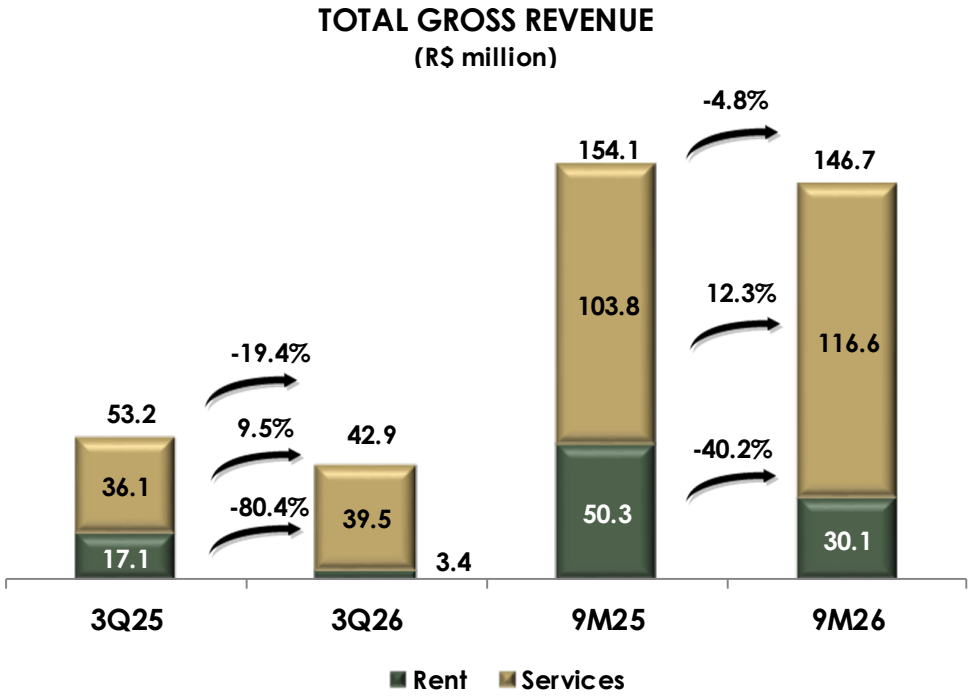
Marcio Snioka
IR Officer

GROSS REVENUE

The Company reported total gross revenue in this quarter at R$ 42.9 million, representing a decrease of 19.4% compared with 3Q25. In 9M26, revenues reached R$ 146.7 million, 4.8% lower year-on-year.

Gross revenue from rents in 3Q26 totaled R$ 3.4 million, representing 8.0% of the overall gross revenue and a decline of 80.4% year-on-year. In 9M26, this same item was R$ 30.1 million, a decrease of 40.2% compared to 9M25, a function of the reduction in Own GLA, result of real estate asset swaps, as per material fact of May 27, 2026 and explanotory notes and operational context.

Gross revenue from services in 3Q26 amounted to R$ 39.5 million, reflecting an increase of 9.5% over 3Q25, and R$ 116.6 million in 9M26, also a 12.3% increase in relation to 9M25. The main factors driving this increase were increased vehicle flows and consumption of services provided by the Company.



RENTAL REVENUE

Revenue from rents generated by the Company, totaling R$ 3.4 million in 3Q26, are divided between minimum rent, rentals based on a percentage of sales, key money and merchandising.

Rental Revenue Breakdown						
R$ million	3Q25	3Q26	Chg.	9M25	9M26	Chg.
Minimum Rent	12.6	2.6	-79.1%	37.3	22.2	-40.4%
Percentage on Sales	2.1	0.2	-91.9%	5.8	3.7	-36.4%
Key Money	0.1	-	-93.9%	0.4	0.1	-72.4%
Advertising	2.3	0.6	-75.4%	6.8	4.1	-40.2%
Total	**17.1**	**3.4**	**-80.4%**	**50.3**	**30.1**	**-40.2%**

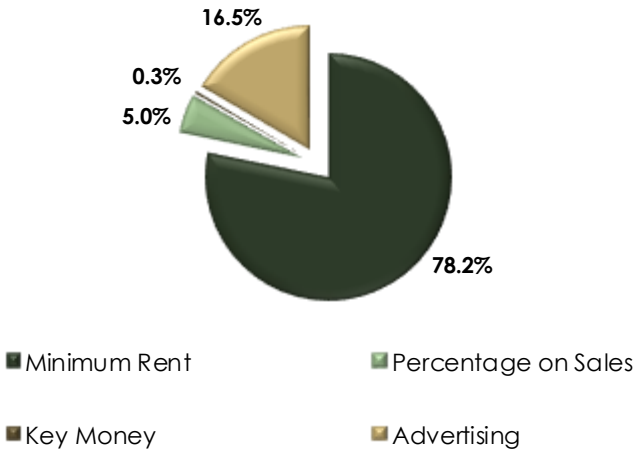
Revenues from minimum rent, which in 3Q26 reached R$ 2.6 million, decreased by R$ 10.0 million, or 79.1% compared with 3Q25. Comparing 9M26 with 9M25, there was a decrease of R$ 15.1 million, or 40.4%, largely due to a reduction in Own GLA, already cited above.

Rent from a percentage on sales decline by R$ 1.9 million when comparing the two quarters. When comparing 9M26 x 9M25, the decrease was 36,4%.

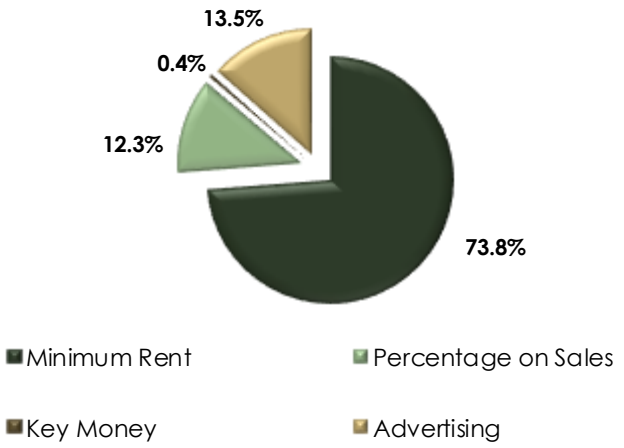
Temporary rentals (Merchandising) in 3Q26 totaled R$ 0.6 million, a decrease of 75.4% compared with 3Q25, and R$ 4.1 million in 9M26, a decrease of 40.2% compared with 9M25.

Revenues from minimum rent corresponded to 78.2% of total rental revenues in 3Q26, while in 3Q25 this percentage stood at 72.0%. In 9M26, revenues from minimum rent were 73.8%, compared with 72.2% in 9M25.

Rental Revenue Breakdown - 3Q26



Rental Revenue Breakdown - 9M26



REVENUE FROM SERVICES

In 3Q26, services revenue amounted to R$ 39.5 million, representing an increase of 9.5% when comparing the same period in 2025. In 9M26, service revenues were R$ 116.6 million, an increase of 12.3% in relation to 9M25.

Services Revenue Breakdown						
R$ million	**3Q25**	**3Q26**	**Chg.**	**9M25**	**9M26**	**Chg.**
Parking	19.7	23.0	16.8%	56.6	66.5	17.7%
Energy	6.3	5.6	-10.3%	17.5	17.3	-1.2%
Water	3.1	3.2	1.9%	9.4	9.4	-0.2%
Management	7.0	7.7	10.3%	20.3	23.4	14.7%
Total	**36.1**	**39.5**	**9.5%**	**103.8**	**116.6**	**12.3%**

In 3Q26, parking lot revenues were R$ 23.0 million, an increase of R$ 3.3 million in relation to 3Q25. In 9M26, revenues were R$ 66.5 million, an increase of 17.7% compared with 9M25. This growth was largely a reflection of the factors mentioned above in addition to readjustments in parking fees.

Revenues from the management of energy supplies amounted to R$ 5.6 million in 3Q26, and R$ 0.7 million lower. In 9M26, the Company posted R$ 17.3 million for this same service, a decrease of 1.2% in relation to 9M25. These results were primarily a function of variation in purchasing costs (Spot), in addition to the factors mentioned above.

Revenues from the management of water supply totaled R$ 3.2 million in 3Q26, R$ 0.1 million greater than 3Q25. In 9M26, revenue from this same service was R$ 9.4 million, stability in relation to 9M25.

DEDUCTIONS FROM REVENUES (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue totaled R$ 5.0 million in 3Q26, corresponding to 11.7% of total gross revenues while in 3Q25 these same items represented 12.3%. In 9M26, the Company posted R$ 17.5 million, 12.0% of gross revenue and unchanged from 9M25.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) totaled R$ 4.7 million in 3Q26, representing a decreased of R$ 0.4 million compared to 3Q25. In 9M26, sales taxes amounted to R$ 15.3 million, R$ 0.6 million higher than reported in 9M25.

In the current quarter under review discounts and cancellations amounted to R$ 0.3 million, a decrease of R$ 1.2 million in relation to 3Q25. In 9M26, we recorded R$ 2.2 million, a decrease of R$ 1.6 million compared with 9M25.

NET REVENUE FROM RENTS AND SERVICES

Net Revenue was R$ 37.8 million in 3Q26, 18.8% lower when compared to the same period in 2025. Conversely, in 9M26, the Company reported R$ 129.1 million, 4.8% lower than 9M25.

RENTAL AND SERVICES COSTS

In 3Q26, rental and services costs registered an increase of 11.9% and totaling R$ 16,7 million. For year-to-date, costs amounted to R$ 49.0 million, 12.2% greater when comparing 9M26 with 9M25.

Rental and Services Costs						
R$ million	**3Q25**	**3Q26**	**Chg.**	**9M25**	**9M26**	**Chg.**
Personnel	1.3	1.2	-1.0%	3.6	3.9	6.0%
Depreciation	0.2	0.2	-0.5%	0.6	0.5	-5.5%
Occupancy	9.0	10.6	16.7%	26.6	30.9	16.4%
Third parties	4.4	4.7	6.5%	12.9	13.7	6.0%
Total	**14.9**	**16.7**	**11.9%**	**43.7**	**49.0**	**12.2%**

Personnel Costs

Personnel costs were R$ 1.2 million in the third quarter of 2026, R$ 0.1 million less than 3Q25. In 9M26, the Company reported personnel costs at R$ 3.9 million, an increase of R$ 0.3 million relative to 9M25.

Depreciation Costs

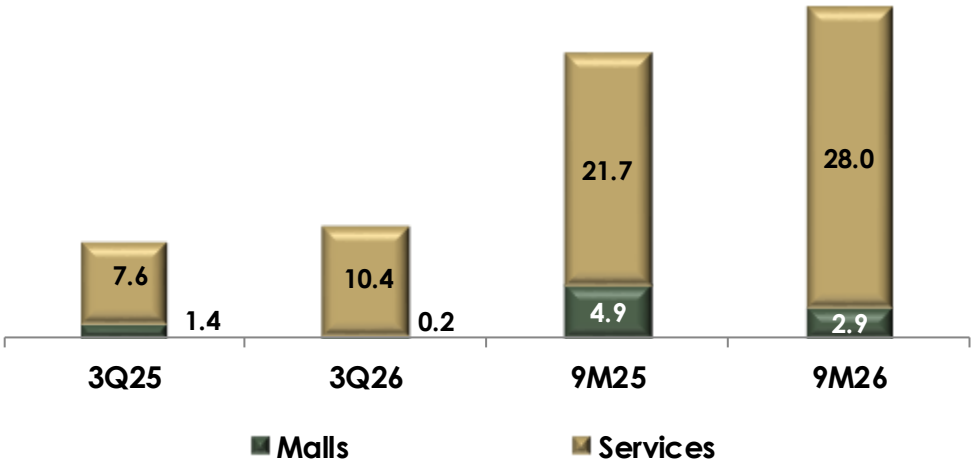
In 3Q26, depreciation costs stood at R$ 0.2 million, the same level as 3Q25. In 9M26, these same costs were R$ 0.5 million, R$ 0.1 million less than 9M25.

Occupancy Costs

Occupancy costs in the quarter were R$ 10.6 million, an increase of 16.7% in relation to 3Q25. In 9M26, this item amounted to R$ 30.9 million, an increase of R$ 4.3 million or 16.4%, compared to 9M25.

OCCUPANCY COST

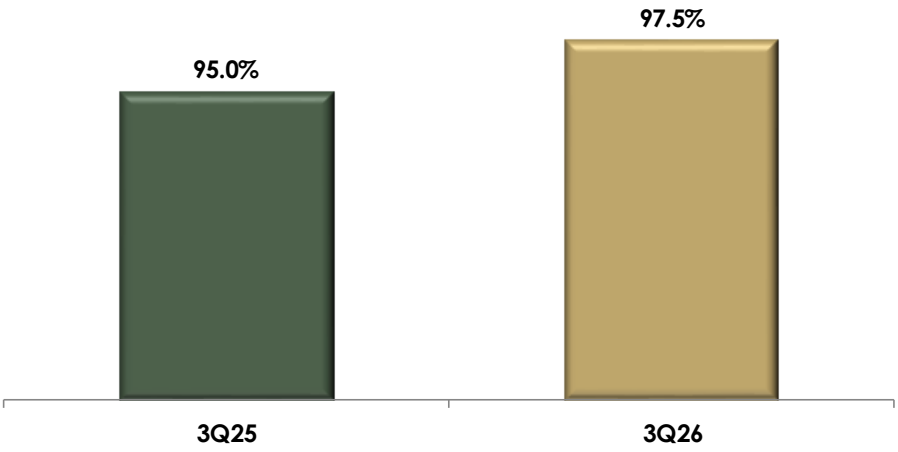
(R$ million)



The occupancy costs of shopping centers were R$ 0.2 million in 3Q26, R$ 1.2 million lower than 3Q25. In 9M26, this same occupancy cost was R$ 2.9 million, a decrease of R$ 2.0 million in relation to 9M25.

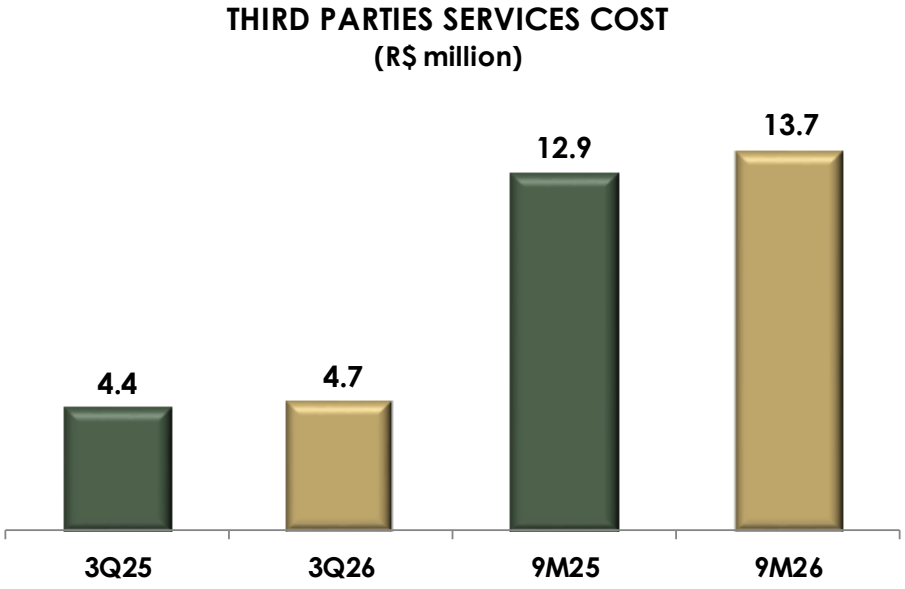
Service-related occupancy costs totaled R$ 10.4 million in 3Q26, an increase of R$ 2.8 million compared with 3Q25. In 9M26, the Company posted R$ 28.0 million, an increase of R$ 6.3 million in relation to 9M25.

OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Third Parties Services Costs

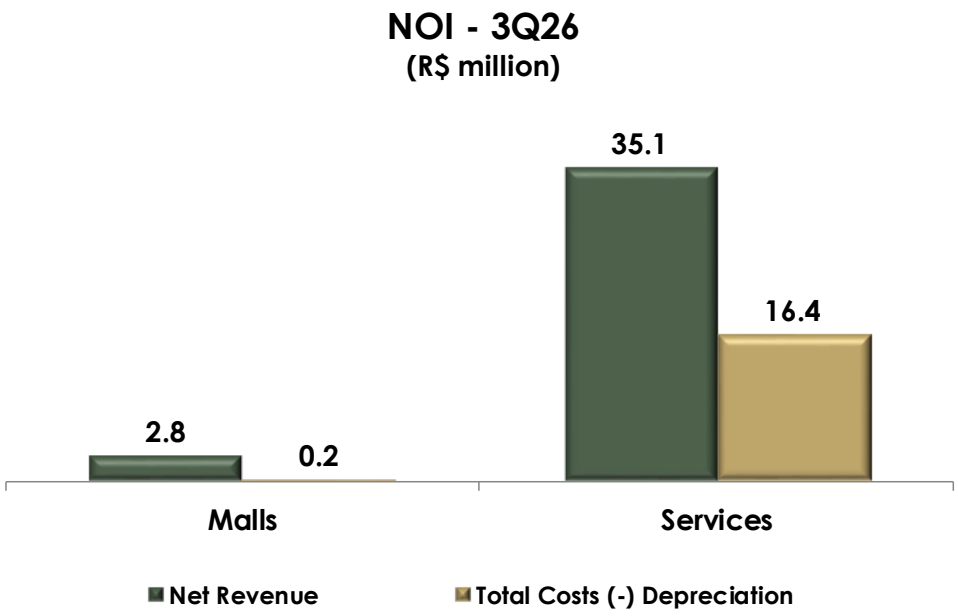
Third parties services costs in 3Q26, largely those relative to parking lot facilities, were R$ 4.7 million, R$ 0.3 million greater than 3Q25. In 9M26, we recorded R$ 13.7 million, 6.0% greater than 9M25.



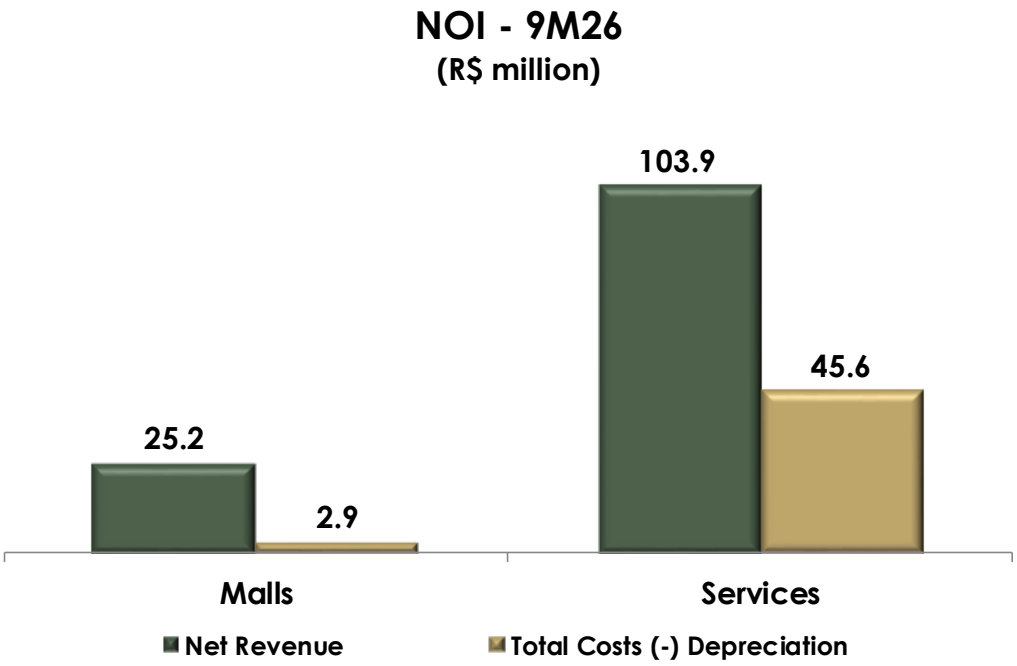
GROSS PROFIT

Gross profit in 3Q26 was R$ 21.1 million, a margin of 55.8% and a decrease of 33.3%, compared to R$ 31.7 million in 3Q25. In 9M26, the Company posted a gross profit of R$ 80.1 million, equivalent to a margin of 62.0% and a decrease of 12.8% when compared with 9M25.

In 3Q26, consolidated NOI was R$ 21.3 million. NOI from Shopping Center operations was R$ 2.6 million and from Services, R$ 18.7 million.



In 9M26, the Company reported a Consolidated NOI of R$ 80.6 million, comprising Shopping Center operations accounting for R$ 22.3 million and Services was R$ 58.3 million.



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

In 3Q26, general and administrative expenses totaled R$ 12.7 million corresponding to a decrease of 9.1%, compared with 3Q25. In 9M26, this same item stood at R$ 43.8 million, 7.5% lower than 9M25.

General and Administrative Expenses						
R$ million	3Q25	3Q26	Chg.	9M25	9M26	Chg.
Publicity and Advertising	(1.7)	(0.4)	-76.0%	(3.8)	(2.1)	-46.5%
Provision for Doubtful Accounts	-	0.9	-	-	0.8	-
Personnel	(3.3)	(3.3)	-0.2%	(10.2)	(9.9)	-3.4%
Third Parties	(4.9)	(3.1)	-36.6%	(12.8)	(11.2)	-12.5%
Commercialization Expenses	(1.3)	(2.2)	69.0%	(3.5)	(6.7)	90.3%
Non-recurring Expenses	(0.4)	(1.7)	295.1%	(8.0)	(5.6)	-30.5%
Other Expenses	(2.3)	(2.9)	23.1%	(8.9)	(9.1)	2.7%
Total	**(13.9)**	**(12.7)**	**-9.1%**	**(47.2)**	**(43.8)**	**-7.5%**

In the current quarter under review, the Company reported a decrease of R$ 1.2 million in administrative expenses, a reflection of reduction in (i) publicity and advertising, (ii) personnel expenses, (iii) expenses with third parties services and (iv) provision for doubtful accounts, partially offset by an increase in (v) commercialization (vi) other expenses and (vii) non-recurring expenses.

OTHER OPERATING REVENUES AND (EXPENSES)

Other operating revenues and expenses mainly reflect recovery of costs and expenses paid by the Company for account of condominiums and other recoveries in general. In 3Q26, other operating revenues and expenses were R$ 0.1 million, while for 3Q25, we reported R$ 0.5 million. In 9M26, the value amounted to a negative R$ 354.7 million while in 9M25, this item stood at R$ 0.9 million.

Other Operating Revenues and Expenses						
R$ million	3Q25	3Q26	Chg.	9M25	9M26	Chg.
Expenses Recovery	-	-	-	0.2	0.3	16.8%
Recovery and provisions (other)	0.5	0.1	-86.1%	0.7	(355.0)	-
Total	**0.5**	**0.1**	**-84.2%**	**0.9**	**(354.7)**	**-**

NET FINANCIAL RESULT

The Company reported a negative net financial result in 3Q26 of R$ 46.4 million as opposed to a negative net financial result for 3Q25 of R$ 16.3 million. It is worth noting that there is no cash effect from foreign exchange variation on the principal value of our perpetual debt. In 9M26 we posted R$ 45.9 million, compared with R$ 123.3 million in 9M25.

Interest charges on financing arranged 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	3Q25	3Q26	Chg.	9M25	9M26	Chg.
Revenues	**93.4**	**37.4**	**-59.8%**	**409.3**	**341.6**	**-16.5%**
Interest on financial investments	2.7	0.9	-65.5%	10.1	6.5	-35.6%
Exchange Variation - Asset	89.4	36.5	-59.1%	392.8	269.4	-31.4%
Derivative Operational Gain	0.6	-	-100.0%	1.7	3.0	77.2%
Other	0.7	-	-97.8%	4.7	62.7	-
Expenses	**(109.7)**	**(83.8)**	**-23.6%**	**(286.0)**	**(295.7)**	**3.4%**
Interest on loans, financing and CCIs	(5.3)	-	-100.0%	(17.1)	(6.9)	-59.7%
Perpetual Bonds Debt	(37.3)	(29.5)	-20.8%	(115.3)	(99.8)	-13.4%
Derivative Operational Loss	(2.0)	-	-100.0%	(8.0)	(5.9)	-26.7%
Exchange Variation - Liability	(56.6)	(37.7)	-33.4%	(83.0)	(143.5)	72.8%
Monetary Variation - Liability	(0.3)	-	-100.0%	(2.5)	(2.0)	-18.4%
Fine on Overdue Taxes	(1.8)	(3.1)	71.9%	(8.7)	(7.9)	-9.5%
Other	(6.4)	(13.5)	108.8%	(51.4)	(29.7)	-42.3%
Total	**(16.3)**	**(46.4)**	**184.0%**	**123.3**	**45.9**	**-62.8%**

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 as to 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 September 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 3Q26 of R$ 3.3 million negative as compared with a positive R$ 18.8 million in 3Q25. In 9M26, income tax and social contribution amounted to R$ 1.3 million and in 9M25, R$ 47.0 million.

ADJUSTED NET RESULT

In 3Q26, the Company reported an adjusted net result of R$ 38.9 million negative compared to a positive adjusted net result of R$ 21.2 million in 3Q25. In 9M26, the adjusted net result was a positive R$ 94.0 million, compared to a positive adjusted net result of R$ 226.6 million in 9M25.

Adjusted Net Result Reconciliation						
R$ million	3Q25	3Q26	Chg.	9M25	9M26	Chg.
Net Result	**20.7**	**(41.1)**	**-**	**215.8**	**(271.1)**	**-**
(+) Non-Recurring	0.4	1.6	295.0%	8.1	363.2	-
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	0.1	0.6	-42.9%	2.7	1.9	-30.5%
Adjusted Net Result	**21.2**	**(38.9)**	**-**	**226.6**	**94.0**	**-58.5%**
Adjusted Net Result Margin	**45.5%**	**-102.8%**	**-**	**167.1%**	**72.8%**	**-94.3 p.p.**

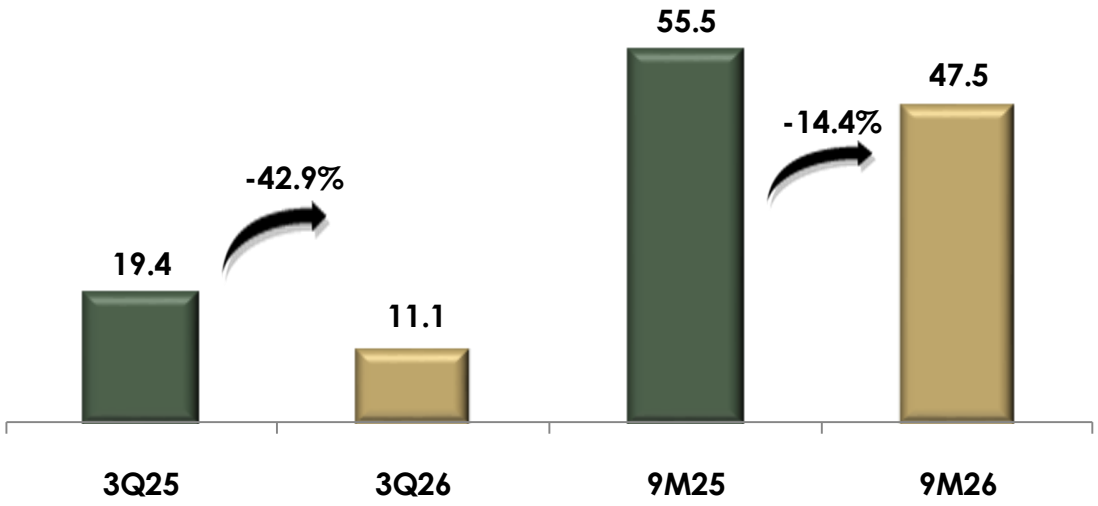
ADJUSTED EBITDA

The Adjusted EBITDA in 3Q26 was R$ 11.1 million, equivalent to a margin of 29.2% and a year-on-year decrease of 42.9% in relation to the third quarter of the preceding year. In 9M26, this amount was R$ 47.5 million, a margin of 36.8% and a decrease of 14.4% compared to 9M25.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R$ million	3Q25	3Q26	Chg.	9M25	9M26	Chg.
Net Result	**20.7**	**(41.1)**	**-**	**215.8**	**(271.1)**	**-**
(+) Income Tax and Social Contribution	(18.8)	3.3	-	(47.0)	(1.3)	-97.1%
(+) Net Financial Result	16.3	46.4	184.0%	(123.3)	(45.9)	-62.8%
(+) Depreciation and Amortization	0.8	0.9	26.2%	1.9	2.6	37.8%
EBITDA*	**19.0**	**9.5**	**-50.3%**	**47.4**	**(315.7)**	**-**
(+) Non-Recurring	0.4	1.6	295.0%	8.1	363.2	-
Adjusted EBITDA	**19.4**	**11.1**	**-42.9%**	**55.5**	**47.5**	**-14.4%**
Adjusted EBITDA Margin	**41.5%**	**29.2%**	**-12.3 p.p.**	**40.9%**	**36.8%**	**-4.1 p.p.**

* CVM Resolution 156/22

ADJUSTED EBITDA
(R$ million)



CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt on September 30, 2026, totaled R$ 1,909.9 million while as of June 30, 2026, debt stood at R$ 1,879.6 million.

In the light of the Company's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) on September 30, 2026 of R$ 316.6 million, total net debt was R$ 1,593.3 million. In 2Q25, net debt stood at R$ 1,544.7 million.

R$ million Financial Institution	Index	Interest	09/30/26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	After 2031
BONDS	USD	10%/12%	47.4	47.4	-	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	USD	10.00%	316.7	16.5	-	-	-	-	-	300.2
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	USD	13.17%	1,545.8	-	-	-	-	-	-	1,545.8
Total Debt			**1,909.9**	**63.9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,846.0**

* Perpetual note with a call option

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT						
R$ thousand	3Q25	3Q26	Chg.	9M25	9M26	Chg.
Gross Operating Revenue	**53,175**	**42,865**	**-19.4%**	**154,125**	**146,657**	**-4.8%**
Revenue from Rents	17,081	3,345	-80.4%	50,316	30,108	-40.2%
Revenue from Services	36,094	39,520	9.5%	103,809	116,549	12.3%
Revenue Deductions	**(6,566)**	**(5,018)**	**-23.6%**	**(18,547)**	**(17,539)**	**-5.4%**
Pis / Cofins	(3,594)	(3,026)	-15.8%	(10,486)	(10,402)	-0.8%
ISS	(1,487)	(1,675)	12.6%	(4,228)	(4,910)	16.1%
Discounts	(1,485)	(317)	-78.7%	(3,833)	(2,227)	-41.9%
Net Operating Revenue	**46,609**	**37,847**	**-18.8%**	**135,578**	**129,118**	**-4.8%**
Rents and Services Costs	**(14,935)**	**(16,717)**	**11.9%**	**(43,708)**	**(49,044)**	**12.2%**
Personnel	(1,257)	(1,244)	-1.0%	(3,632)	(3,849)	6.0%
Depreciation	(193)	(192)	-0.5%	(578)	(546)	-5.5%
Occupancy	(9,039)	(10,545)	16.7%	(26,572)	(30,941)	16.4%
Third Parties	(4,446)	(4,736)	6.5%	(12,926)	(13,708)	6.0%
Gross Profit	**31,674**	**21,130**	**-33.3%**	**91,870**	**80,074**	**-12.8%**
Operating Expenses	**(13,443)**	**(12,611)**	**-6.2%**	**(46,337)**	**(398,460)**	**-**
General and Administrative	(13,959)	(12,693)	-9.1%	(47,276)	(43,745)	-7.5%
Other Operating Revenues and Expenses	516	82	-84.1%	939	(354,715)	-
Income Before Financial Result	**18,231**	**8,519**	**-53.3%**	**45,533**	**(318,386)**	**-**
Financial Results	(16,324)	(46,357)	184.0%	123,296	45,901	-62.8%
Result Before Income Tax and Social Contribution	**1,907**	**(37,838)**	**-**	**168,829**	**(272,485)**	**-**
Income Tax and Social Contribution	18,750	(3,275)	-	46,994	1,344	-97.1%
Net Result in the period	**20,657**	**(41,113)**	**-**	**215,823**	**(271,141)**	**-**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET		
ASSETS R$ thousand	**09/30/2026**	**12/31/2025**
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	21,481	79,359
Accounts Receivable	23,904	32,552
Recoverable Taxes	14,497	13,822
Other Receivables	28,663	34,104
Total Current Assets	**88,545**	**159,837**
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	295,083	0
Third parties loans receivable	11,029	5,252
Deposits and Guarantees	9,788	9,586
Other Accounts Receivable	9,148	9,630
Investment Property	210,812	809,477
Property, Plant and Equipment	31,041	29,445
Intangible	34,994	34,996
Total Non-Current Assets	**601,895**	**898,386**
Total Assets	**690,440**	**1,058,223**

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		
CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	7,065	13,684
Loans and Financing	63,957	68,339
Payroll and Related Charges	2,943	2,203
Taxes and Contributions	111,870	103,228
Taxes to be paid in Installments	38,593	37,450
Real Estate Credit Notes - CCI	0	40,477
Cession revenues to be recognized	47	327
Other Accounts Payables	4,066	4,850
TOTAL CURRENT LIABILITIES	**228,541**	**270,558**
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	1,845,973	2,159,515
Cession revenues to be recognized	648	1,614
Taxes to be paid in Installments	19,403	41,176
Deferred Taxes and Social Contribution	6,301	18,598
Provision for Labor and Civil Risks	364,992	5,151
Real Estate Credit Notes - CCI	0	56,474
Related Parties	6,332	14,894
Other Payables	1,137	1,989
Total Non-Current Liabilities	**2,244,786**	**2,299,411**
Shareholders Equity	**-1,782,887**	**-1,511,746**
Total Liabilities and Shareholders Equity	**690,440**	**1,058,223**

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R$ thousand	09/30/2026	09/30/2025
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	**-271,141**	**215,823**
Adjustments for reconciliating the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	2,204	1,800
Provision for doubtful accounts	-2,277	-446
Constitution (reversal) of provision for civil, labor and tax risks	359,841	58
Deferred Income taxes and Social Contribution	-12,297	-58,573
Income taxes and Social Contribution	10,952	11,579
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	107,274	131,015
Financial result on non current financial application	-2,269	0
Financial charges on taxes paid in installments	6,236	7,578
Exchange Variation	-128,473	-332,755
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	10,925	5,822
Recoverable Taxes	-675	-275
Other Accounts Receivable	5,923	1,337
Deposits and Guarantees	-202	-245
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	-6,619	-2,492
Taxes, Charges and Contributions	-2,310	45,167
Salaries and Social Charges	740	463
Cession Revenue to be recognized	-1,246	-2,525
Other Accounts Payables	-1,636	551
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	**74,950**	**23,882**
Payment of Interest	-43,979	-61,945
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	**30,971**	**-38,063**
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
(Acquisition) Asset write off	204	7
Asset write off from investment properties destined to sale	0	-4,119
Finnacial Aplication 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	529
Related Parties	-5,777	12,089
Acquisition of fixed and intangible assets and investment properties	-7,894	-5,333
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	**296,276**	**3,173**
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Amortization of principal of loans, financing and CCI	-362,066	-39,044
New taxes installments	6,356	17,507
Payment of principal on installment of taxes	-21,706	-18,672
Related Parties	-8,562	-327
Raising costs amortization	853	2,692
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	**-385,125**	**-37,844**
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	**-57,878**	**-72,734**
Cash and Cash Equivalents		
Begining period	79,359	144,988
Closing period	21,481	72,254

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.