



4T24

São Paulo, 26 de março de 2024 – 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 4T24. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no quarto trimestre de 2024 - 4T24 - atingiu R\$ 59,8 milhões, com acréscimo de 14,7% em comparação à receita de R\$ 52,1 milhões no quarto trimestre de 2023 - 4T23. Em 2024, a Receita Bruta aumentou 8,8% em relação a 2023, alcançando R\$ 204,3 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T24 registrou R\$ 36,2 milhões, com margem de 67,2% e acréscimo de 18,3% em relação aos R\$ 30,6 milhões alcançados no 4T23. Em 2024, o NOI Consolidado foi de R\$ 122,4 milhões, com margem de 67,8% e acréscimo de 9,9% em comparação com 2023.
- O Lucro Bruto no 4T24 foi de R\$ 36,0 milhões, com margem de 66,9% e acréscimo de 18,6% em comparação aos R\$ 30,4 milhões no 4T23. Em 2024, o Lucro Bruto totalizou R\$ 121,7 milhões, com margem de 67,4% e acréscimo de 9,9% em relação a 2023.
- O EBITDA Ajustado no 4T24 atingiu R\$ 22,9 milhões, com margem de 42,5% e acréscimo de 33,8% em relação aos R\$ 17,1 milhões no 4T23. Em 2024, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 70,7 milhões, margem de 39,2% e acréscimo de 9,5% em comparação com 2023.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Receita Bruta Total	52.105	59.779	14,7%	187.717	204.323	8,8%
Aluguel (Shoppings)	19.496	19.385	-0,6%	72.083	70.048	-2,8%
Serviços	32.609	40.394	23,9%	115.634	134.275	16,1%
NOI Consolidado	30.632	36.241	18,3%	111.421	122.406	9,9%
EBITDA Ajustado	17.112	22.900	33,8%	64.584	70.750	9,5%
Resultado Líquido Ajustado	120.857	(257.461)	-	107.370	(589.828)	-
FFO Ajustado	121.460	(256.844)	-	109.458	(587.542)	-
Margem NOI	68,8%	67,2%	-1,6 p.p.	69,3%	67,8%	-1,5 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,5%	4,0 p.p.	40,2%	39,2%	-1,0 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	271,6%	-477,7%	-	66,8%	-326,8%	-
Margem FFO Ajustado	272,9%	-476,6%	-	68,1%	-325,5%	-
Receita Bruta por m²	598,65	726,55	21,4%	2.179,01	2.414,51	10,8%
NOI por m²	351,94	440,47	25,2%	1.293,37	1.446,48	11,8%
EBITDA Ajustado por m²	196,61	278,32	41,6%	749,69	836,06	11,5%
Resultado Líquido ajustado m²	1.388,57	(3.129,16)	-	1.246,34	(6.970,06)	-
FFO ajustado por m²	1.395,50	(3.121,66)	-	1.270,58	(6.943,04)	-
ABL Própria - Média do Período (m²)	87.037	82.278	-5,5%	86.148	84.623	-1,8%
ABL Própria - Final do Período (m²)	89.409	82.278	-8,0%	89.409	82.278	-8,0%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

Índice de
Ações com Governança
Corporativa Diferenciada **IGC**

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2024 (4T24) e o ano de 2024, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Em primeiro lugar, destacamos a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T24 em comparação ao 4T23, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes e da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A Receita Bruta no 4T24 apresentou um acréscimo de 14,7% para R\$ 59,8 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 0,6% e aumento nas Receitas de Serviços de 23,9% quando comparadas ao 4T23. No ano de 2024, a Receita Bruta atingiu R\$ 204,3 milhões, um aumento de 8,8% quando comparado ao ano de 2023.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um acréscimo de 1,2%, no 4T24 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,1% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um acréscimo no trimestre, atingindo 95,4% no 4T24 contra 93,7% quando comparada com o 4T23.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 26,4% em relação ao 4T23, atingindo R\$ 17,8 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de ocupação. No ano, eles tiveram um acréscimo de 17,6% em relação a 2023, alcançando R\$ 58,8 milhões.

O NOI atingiu R\$ 122,4 milhões em 2024, incremento de 9,9% em relação ao ano anterior, com margem de 67,8%. No 4T24, o NOI alcançou R\$ 36,2 milhões com margem NOI de 67,2%, um aumento de 18,3% em relação ao 4T23.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento, de 2,5% em 2024, comparando com o ano anterior, e um aumento de 17,9% no 4T24 quando comparado ao 4T23.

O EBITDA Ajustado em 2024 atingiu R\$ 70,7 milhões, aumento de 9,5% em relação ao ano de 2023, com margem EBITDA Ajustado de 39,2%. No 4T24, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 22,9 milhões, um aumento de 33,8% em relação ao 4T23, com margem EBITDA Ajustado de 42,5%.

Em 2024, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 46,7 milhões em 2023 para negativos R\$ 706,1 milhões em 2024.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

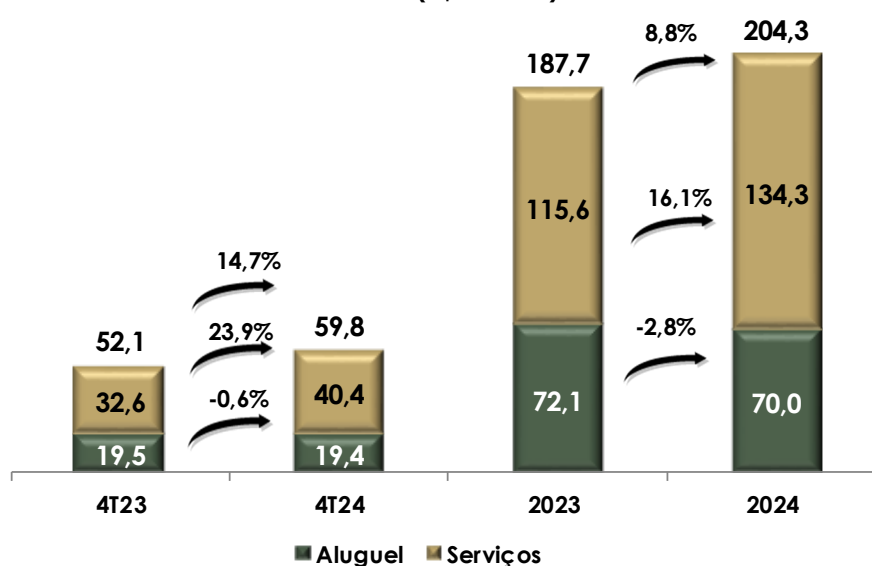
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 59,8 milhões, representando um acréscimo de 14,7% em relação ao 4T23. Em 2024, esta receita atingiu R\$ 204,3 milhões, acréscimo de 8,8% em comparação com 2023.

A receita bruta de aluguéis no 4T24 totalizou R\$ 19,4 milhões, representando 32,4% da receita bruta total e um decréscimo de 0,6% em relação ao 4T23. Em 2024, esta receita foi de R\$ 70,0 milhões, decréscimo de 2,8% em comparação com 2023, em função da alienação de participação do Parque Shopping Barueri, parcialmente compensado pelas inaugurações do Outlet Premium Imigrantes e da expansão do Outlet Premium São Paulo.

A receita bruta de serviços no 4T24 totalizou R\$ 40,4 milhões, representando um acréscimo de 23,9% em relação ao 4T23, e R\$ 134,3 milhões em 2024, 16,1% de acréscimo em comparação com 2023. Os principais fatores para esse crescimento foram o aumento do fluxo de veículos, o consumo de serviços fornecidos pela Companhia bem como as inaugurações mencionadas anteriormente.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 19,4 milhões no 4T24, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Aluguel Mínimo	13,7	11,7	-14,6%	56,2	49,0	-12,6%
Aluguel Percentual de Vendas	2,9	4,6	61,0%	7,0	11,6	65,1%
Luvas	0,2	0,2	-3,5%	0,8	0,7	-18,6%
Merchandising	2,7	2,9	5,4%	8,1	8,7	7,7%
Total	19,5	19,4	-0,6%	72,1	70,0	-2,8%

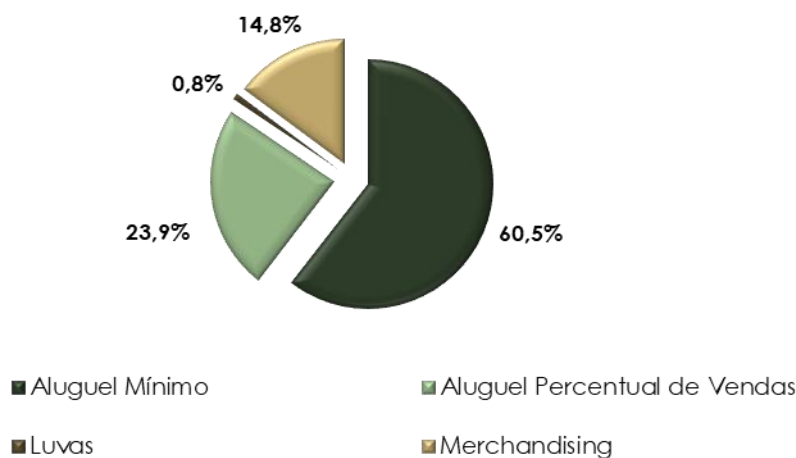
As receitas de aluguel mínimo no 4T24 atingiram R\$ 11,7 milhões, diminuíram em R\$ 2,0 milhões, ou 14,6% em relação ao 4T23. Comparando 2024 com 2023, observamos decréscimo de R\$ 7,2 milhões, ou 12,6%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas aumentou R\$ 1,7 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 2024 em relação 2023, o acréscimo foi de 65,1%.

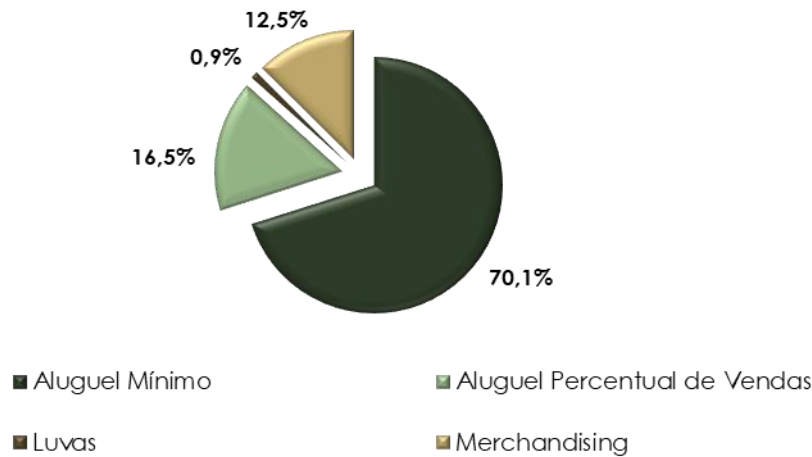
Os alugueis temporários (Merchandising) no 4T24 totalizaram R\$ 2,9 milhões, acréscimo de 5,4% em comparação com o 4T23, e R\$ 8,7 milhões em 2024, acréscimo de 7,7% em comparação com 2023.

As receitas de aluguel mínimo representaram 60,5% da receita total de alugueis no 4T24, enquanto no 4T23 representavam 70,5%. Em 2024 corresponderam a 70,1%, comparado com 77,9% em 2023.

Receita de Aluguéis - 4T24



Receita de Aluguéis - 2024



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T24 as receitas de serviços totalizaram R\$ 40,4 milhões, representando um acréscimo de 23,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2024 estas receitas foram de R\$ 134,3 milhões, acréscimo de 16,1% em comparação com 2023.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Estacionamento	19,0	22,9	20,5%	63,4	73,5	15,9%
Energia	6,3	8,2	30,8%	21,6	26,5	22,7%
Água	2,3	2,8	23,3%	9,0	10,4	16,3%
Administração	5,0	6,5	29,5%	21,6	23,9	10,8%
Total	32,6	40,4	23,9%	115,6	134,3	16,1%

As receitas de estacionamento no 4T24 foram de R\$ 22,9 milhões, um acréscimo de R\$ 3,9 milhões em relação ao 4T23. Em 2024, a receita foi R\$ 73,5 milhões, acréscimo de 15,9% comparado com 2023. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 8,2 milhões no 4T24, acréscimo de R\$ 1,9 milhão. Em 2024 tivemos R\$ 26,5 milhões, acréscimo de 22,7% em comparação com 2023. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,8 milhões no 4T24, R\$ 0,5 milhão maior que no 4T23. Em 2024 esta receita foi de R\$ 10,4 milhões, acréscimo de 16,3% em comparação com 2023.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,9 milhões no 4T24, correspondendo a 9,8% da mesma, enquanto que no 4T23 representaram 14,6%. Em 2024, tivemos R\$ 23,8 milhões, 11,7% da receita bruta, enquanto que em 2023 o percentual foi de 14,4%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,8 milhões no 4T24, representando um decréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 4T23. Em 2024 o montante foi de R\$ 18,1 milhões, um acréscimo de R\$ 0,6 milhão comparado com 2023.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,1 milhão, um decréscimo de R\$ 1,4 milhão comparado com o 4T23. Em 2024 registramos R\$ 5,7 milhões, um decréscimo de R\$ 3,8 milhão em comparação com 2023.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 53,9 milhões no 4T24, um acréscimo de 21,1% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2024, tivemos R\$ 180,5 milhões, 12,3% maior que 2023.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T24 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 26,4%, ficando em R\$ 17,8 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 58,8 milhões, 17,6% de acréscimo na comparação de 2024 com 2023.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Pessoal	1,4	1,2	-15,6%	5,0	5,3	5,8%
Depreciação	0,3	0,2	-20,7%	0,7	0,7	3,5%
Ocupação	8,3	11,9	43,4%	28,6	36,0	25,9%
Serviços de Terceiros	4,1	4,5	9,6%	15,7	16,8	7,1%
Total	14,1	17,8	26,4%	50,0	58,8	17,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão menor que no 4T23. Em 2024 o custo de pessoal foi de R\$ 5,3 milhões, acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com 2023.

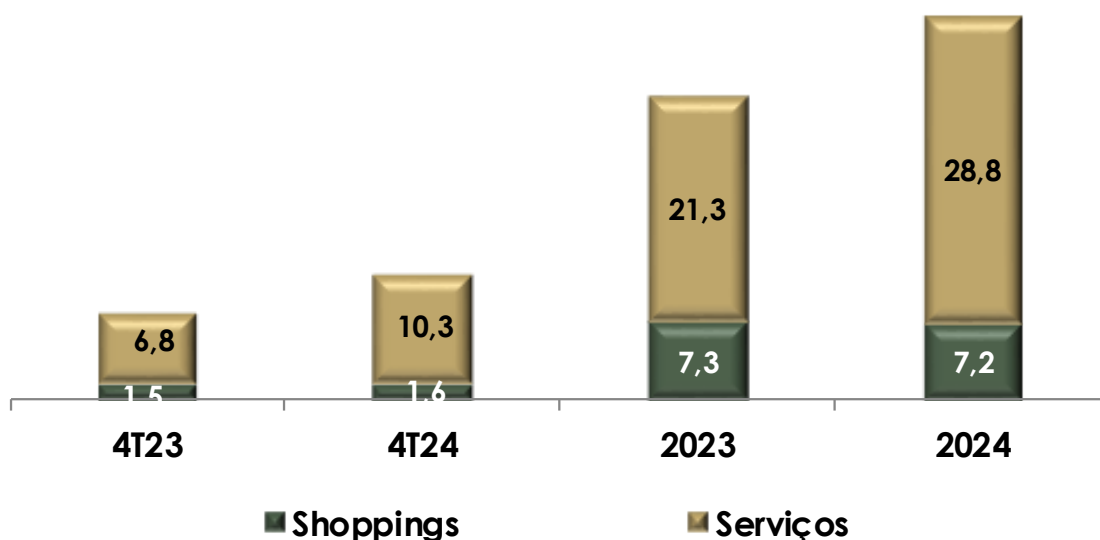
Custo de Depreciação

No 4T24, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 4T23, e em 2024 tivemos R\$ 0,7 milhão, mesmo patamar de 2023.

Custo de Ocupação

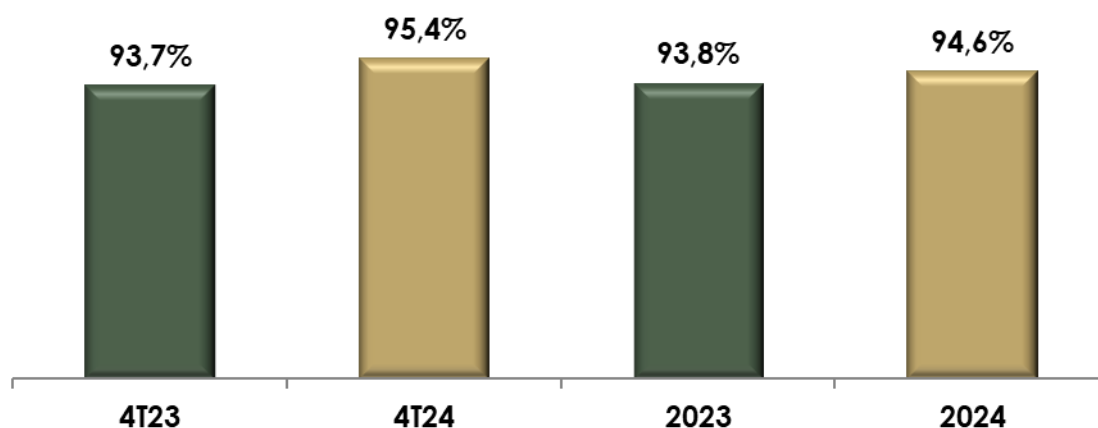
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 11,9 milhões, acréscimo de 43,4% em comparação com o 4T23. Em 2024 este montante foi de R\$ 36,0 milhões, um acréscimo de R\$ 7,4 milhões ou 25,9%, comparado com 2023.

CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)

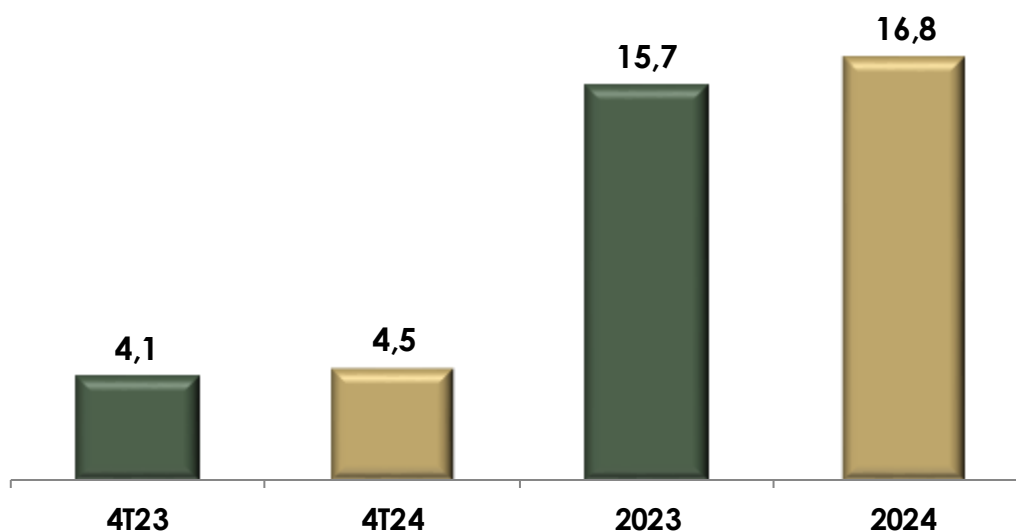


O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,6 milhão no 4T24, R\$ 0,1 milhão maior que no 4T23. Em 2024, esse custo de ocupação foi de R\$ 7,2 milhões, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com 2023.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 10,3 milhões no 4T24, um acréscimo de R\$ 3,5 milhões comparado com o 4T23. Em 2024, tivemos R\$ 28,8 milhões, um acréscimo de R\$ 7,5 milhões em relação a 2023.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO**Custo de Serviços de Terceiros**

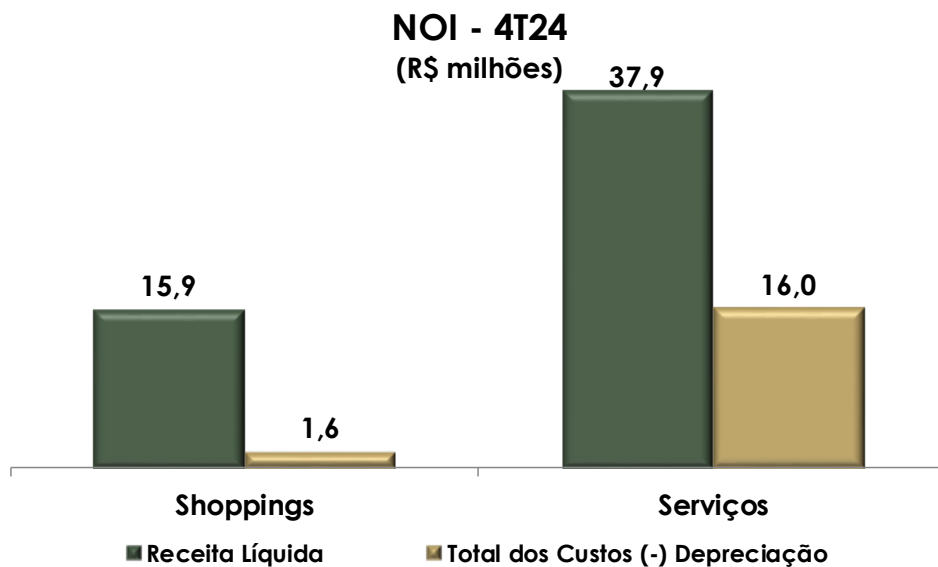
Os custos de serviços de terceiros no 4T24, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,5 milhões, R\$ 0,4 milhão maior que no 4T23. Em 2024 tivemos R\$ 16,8 milhões, acréscimo de 7,1% comparado com 2023.

**CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)****LUCRO BRUTO**

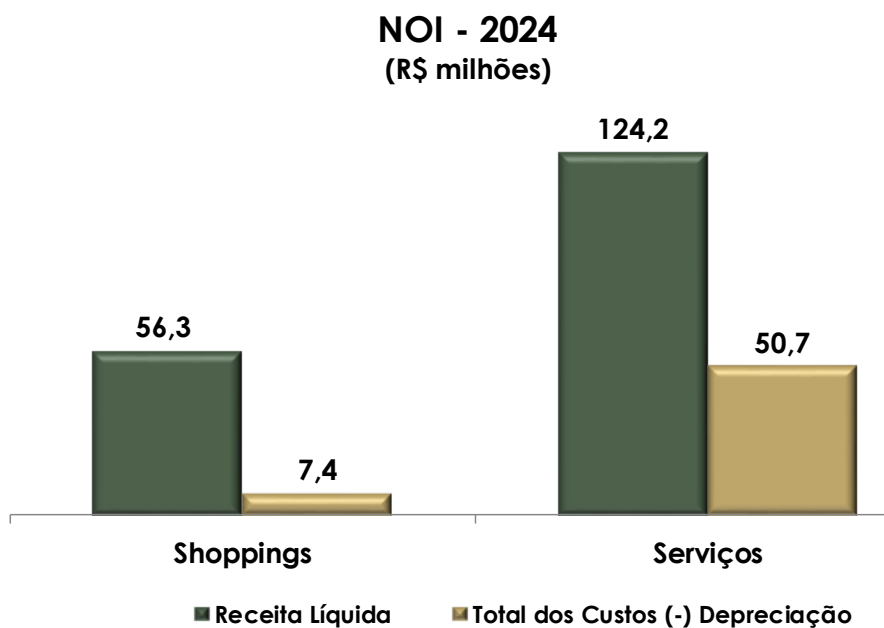
O lucro bruto no 4T24 foi de R\$ 36,0 milhões, margem de 66,9% e acréscimo de 18,6%, comparado aos R\$ 30,4 milhões no 4T23. Em 2024 tivemos

R\$ 121,7 milhões, com margem de 67,4% e acréscimo de 9,9% em comparação com 2023.

No 4T24 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 36,2 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 14,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 21,9 milhões.



Já em 2024 tivemos R\$ 122,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 48,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 73,5 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T24 totalizaram R\$ 23,3 milhões, representando um acréscimo de 17,9%, comparado com 4T23. Em 2024 este valor foi de R\$ 67,1 milhões, 2,5% maior que em 2023.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,7)	(1,1)	57,8%	(2,1)	(2,8)	32,1%
PCLD	-	(0,8)	-	-	(0,7)	-
Despesas com Pessoal	(4,8)	(3,9)	-19,4%	(18,1)	(16,4)	-9,3%
Serviços de Terceiros	(4,5)	(5,2)	16,3%	(16,0)	(16,4)	2,7%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(1,1)	26,7%	(3,2)	(4,1)	25,5%
Não Recorrentes	(4,7)	(7,2)	52,6%	(11,9)	(11,0)	-7,3%
Outras Despesas	(4,1)	(4,0)	-3,6%	(14,3)	(15,7)	10,6%
Total	(19,7)	(23,3)	17,9%	(65,6)	(67,1)	2,5%

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

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 4T24 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 151,2 milhões negativo, enquanto no 4T23 tivemos R\$ 6,6 milhões. Em 2024 este valor foi de R\$ 154,2 milhões negativo e em 2023 tivemos R\$ 6,8 milhões.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	0,2	-	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	(22,6)	(153,5)	580,1%	(22,6)	(153,5)	580,1%
Outras Recuperações	29,2	2,3	-92,1%	29,2	(0,7)	-102,4%
Total	6,6	(151,2)	-	6,8	(154,2)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T24 foi de R\$ 326,8 milhões negativo, e no 4T23 o resultado ficou R\$ 8,6 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2024 registramos R\$ 706,1 milhões negativo, comparado com R\$ 46,7 milhões negativo em 2023.

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	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Receitas	90,2	7,1	-92,1%	372,2	115,0	-69,1%
Juros de aplicações financeiras	2,1	1,9	-9,9%	8,2	7,5	-8,7%
Variação cambial ativa	79,5	0,4	-99,5%	322,2	80,3	-75,1%
Ganho na operação com derivativos	-	3,4	-	15,1	19,5	29,5%
Outros	8,6	1,4	-83,4%	26,7	7,7	-71,2%
Despesas	(81,6)	(333,9)	309,2%	(418,9)	(821,1)	96,0%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(3,7)	(6,1)	65,5%	(17,7)	(25,0)	40,8%
Bônus de Dívida Perpétuos	(33,6)	(42,6)	26,9%	(136,8)	(154,1)	12,6%
Perda em operação com derivativos	(4,1)	(1,0)	-75,6%	(45,8)	(8,5)	-81,4%
Variação cambial passiva	(18,4)	(277,3)	-	(187,5)	(593,4)	216,4%
Variação monetária passiva	(0,2)	(1,1)	-	(1,0)	(3,5)	246,9%
Multa sobre impostos em atraso	(8,2)	-	-102,5%	(16,7)	(21,5)	28,7%
Outros	(13,4)	(5,8)	-55,8%	(13,4)	(15,1)	13,1%
Total	8,6	(326,8)	-	(46,7)	(706,1)	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, a posição de hedge da companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	6,2983
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(60)

Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	6,2197
Nocional em US\$ mil	(2.600)
Valor Justo em R\$ mil	47

Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	2.400
Valor Justo em R\$ mil	(13)

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T24 foi de R\$ 7,6 milhões negativo e no 4T23 foi de R\$ 96,0 milhões. Em 2024 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 9,4 milhões negativo, e em 2023 tivemos R\$ 87,9 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T24 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 257,5 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 120,9 milhões no 4T23. Em 2024 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 589,8 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 107,4 milhões em 2023.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Resultado Líquido	121,9	(472,8)	-	93,2	(815,3)	-
(+) Não recorrentes	(23,4)	7,2	-	(12,0)	14,7	-
(+) Propriedade para Investimento	22,6	153,5	579,2%	22,6	153,5	579,2%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(0,2)	54,6	-	3,6	57,3	9,5%
Resultado Líquido Ajustado	120,9	(257,5)	-	107,4	(589,8)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	271,6%	-477,7%	-	66,8%	-326,8%	-

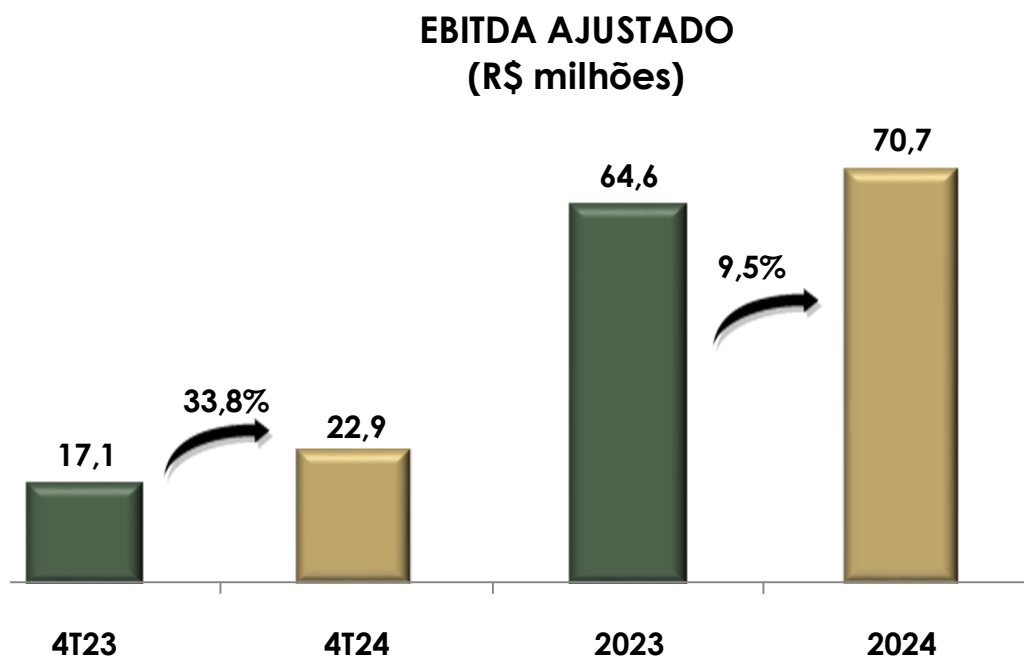
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T24 foi de R\$ 22,9 milhões, margem de 42,5% e acréscimo de 33,8% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

Em 2024 este valor foi de R\$ 70,7 milhões, margem de 39,2% e acréscimo de 9,5% em comparação com 2023.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Resultado líquido	121,9	(472,8)	-	93,2	(815,3)	-
(+) IRPJ / CSLL	(96,0)	7,6	-	(87,9)	9,4	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	(8,6)	326,8	-	46,7	706,1	-
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,6	2,3%	2,0	2,3	9,5%
EBITDA*	17,9	(137,8)	-	54,0	(97,5)	-
(+) Não Recorrentes	(23,4)	7,2	-	(12,0)	14,7	-
(+) Propriedade para Investimento	22,6	153,5	579,2%	22,6	153,5	579,2%
EBITDA Ajustado	17,1	22,9	33,8%	64,6	70,7	9,5%
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,5%	4,0 p.p.	40,2%	39,2%	-1,0 p.p.

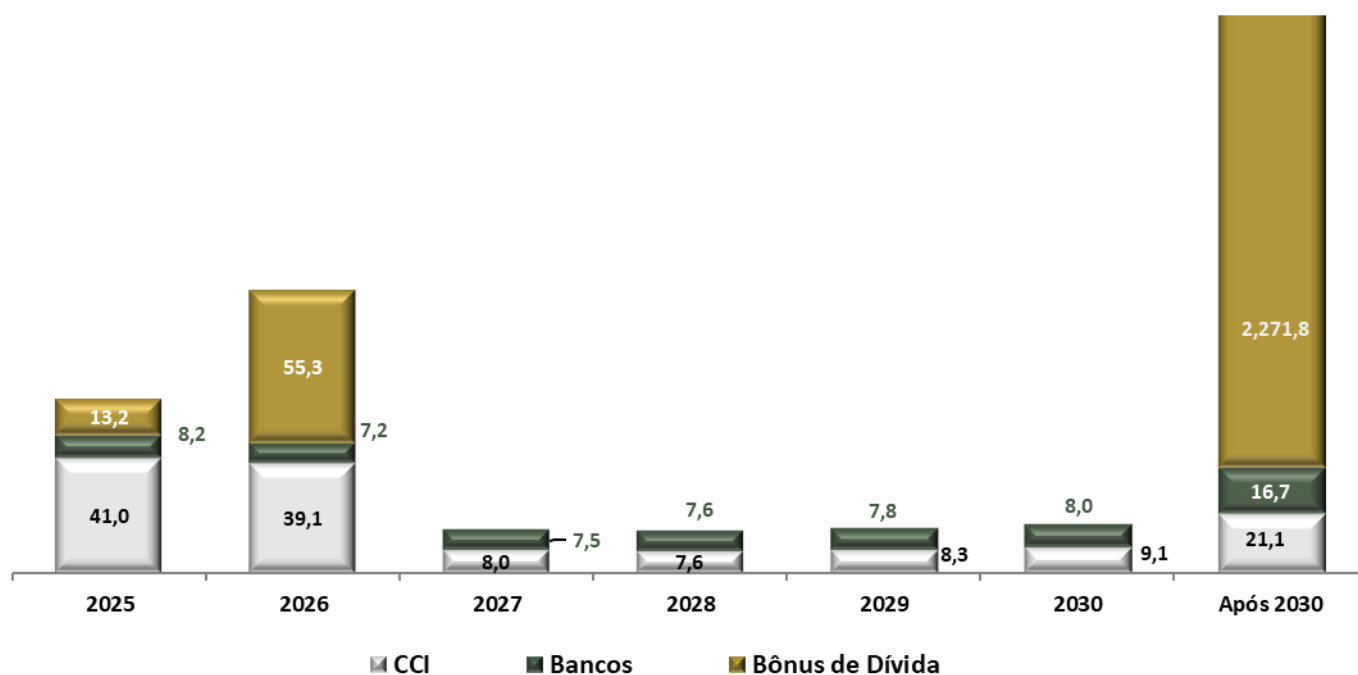
* Instrução CVM 527



ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2024 totalizou R\$ 2.537,5 milhões. Em 30 de setembro de 2024 este endividamento era de R\$ 2.242,5 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 145,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.392,0 milhões. No 3T24 o endividamento líquido foi de R\$ 2.150,1 milhões.



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Após 2030	
BNB	jun-25	-	3,53%	1,1	1,1	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	23,7	10,8	11,9	1,0	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	44,7	23,9	20,8	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	28,2	2,7	2,7	3,0	3,3	3,5	3,9	9,1	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	37,6	3,6	3,7	4,0	4,3	4,8	5,2	12,0	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	61,9	7,1	7,2	7,5	7,6	7,8	8,0	16,7	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	57,4	2,1	55,3	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	615,3	11,1	-	-	-	-	-	-	604,2
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.667,6	-	-	-	-	-	-	-	1.667,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.537,5	62,4	101,6	15,5	15,2	16,1	17,1	2.309,6	

*Pépetuo com possibilidade de call

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Receita Bruta	52.105	59.779	14,7%	187.717	204.323	8,8%
De Aluguéis	19.496	19.385	-0,6%	72.083	70.048	-2,8%
De Serviços	32.609	40.394	23,9%	115.634	134.275	16,1%
Deduções da Receita	(7.603)	(5.888)	-22,6%	(27.010)	(23.831)	-11,8%
Pis / Cofins	(3.776)	(3.156)	-16,4%	(12.843)	(12.710)	-1,0%
ISS	(1.305)	(1.599)	22,5%	(4.648)	(5.381)	15,8%
Descontos	(2.522)	(1.133)	-55,1%	(9.519)	(5.740)	-39,7%
Receita Líquida	44.502	53.891	21,1%	160.707	180.492	12,3%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(14.112)	(17.842)	26,4%	(50.007)	(58.832)	17,6%
Pessoal	(1.444)	(1.219)	-15,6%	(5.019)	(5.308)	5,8%
Depreciação	(242)	(192)	-20,7%	(721)	(746)	3,5%
Ocupação	(8.311)	(11.920)	43,4%	(28.560)	(35.958)	25,9%
Serviços de Terceiros	(4.115)	(4.511)	9,6%	(15.707)	(16.820)	7,1%
Resultado Bruto	30.390	36.049	18,6%	110.700	121.660	9,9%
Despesas Operacionais	(13.085)	(174.432)	-	(58.805)	(221.435)	276,6%
Gerais e Administrativas	(19.721)	(23.259)	17,9%	(65.631)	(67.245)	2,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	6.636	(151.173)	-	6.826	(154.190)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	17.305	(138.383)	-899,7%	51.895	(99.775)	-292,3%
Resultado Financeiro	8.580	(326.791)	-	(46.671)	(706.052)	-
Resultado Antes do IR e da CS	25.885	(465.174)	-	5.224	(805.827)	-
IR/CS	96.039	(7.579)	-	87.941	(9.441)	-
Resultado Líquido	121.924	(472.753)	-	93.165	(815.268)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	144.988	92.525
Contas a receber	32.695	34.523
Tributos a recuperar	12.739	10.780
Propriedades para investimento	-	132.194
Contas a receber na venda de imóveis	-	52.952
Outras contas a receber	28.106	30.769
Total do ativo circulante	218.528	353.743
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	529	484
Contas a receber	-	319
Empréstimos a receber com terceiros	5.215	4.324
Partes relacionadas	15.828	58.122
Depósitos e cauções	10.070	10.418
Outras contas a receber	17.301	20.481
Propriedades para investimento	891.579	1.026.678
Imobilizado	28.411	27.783
Intangível	32.296	24.785
Total do ativo não circulante	1.001.229	1.173.394
TOTAL DO ATIVO	1.219.757	1.527.137

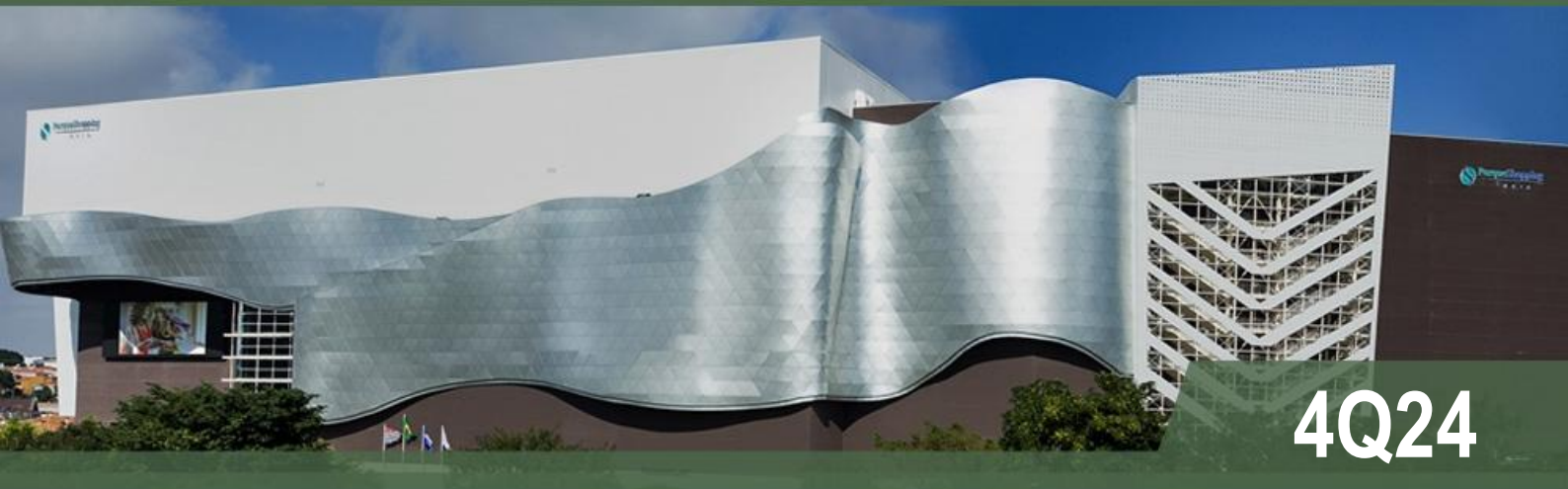
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	12.337	16.973
Empréstimos e financiamentos	21.505	19.404
Salários e encargos sociais	2.907	2.356
Impostos, taxas e contribuições	88.681	90.221
Impostos parcelados	19.053	24.126
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	40.938	35.872
Partes relacionadas	327	39.923
Receitas de cessões a apropriar	3.439	3.833
Outras contas a pagar	4.355	4.809
Total do circulante	193.542	237.517
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.381.814	1.798.652
Receitas de cessões a apropriar	1.858	5.511
Impostos parcelados	56.510	46.738
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.377	21.943
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.063	4.305
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	93.246	129.891
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	708	671
Total do não circulante	2.560.133	2.008.268
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.533.918	-718.648
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.219.757	1.527.137

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	(815.270)	93.165
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.137	2.088
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	661	(4.047)
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	758	402
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.566)	(99.082)
Imposto de renda e contribuição social	11.008	11.141
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	179.011	155.591
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	6.263	8.123
Variação cambial	496.965	(130.834)
Ajuste a valor justo	153.508	22.572
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	1.486	3.615
Tributos a recuperar	(1.959)	3.555
Outras contas a receber	58.795	8.872
Depósitos e cauções	348	(854)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(4.636)	9.221
Impostos, taxas e contribuições	(12.548)	(69.136)
Salários e encargos sociais	551	51
Receitas de cessões a apropriar	(4.047)	(5.216)
Contas a pagar na compra de imóveis	-	(1.590)
Outras contas a pagar	(418)	2.326
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	71.047	9.963
Pagamento de juros	(79.619)	(72.852)
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	(8.572)	(62.889)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	176.507	82
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(45)	(47)
Partes Relacionadas	1.807	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(72.997)	(119.843)
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	105.272	(119.808)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	137.102
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(44.879)	(32.408)
Novos parcelamentos de tributos	21.582	38.525
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(20.940)	(12.960)
Partes relacionadas	-	17.921
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	(44.237)	148.180
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	52.463	(34.517)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	92.525	127.042
No final do exercício	144.988	92.525

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	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual
de Vendas	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 38	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.



São Paulo, March 26, 2024 – 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 4Q24. Except where otherwise stated, the following financial and operational information is presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.

- Gross Revenue at General Shopping e Outlets do Brasil S/A in the fourth quarter 2024 – 4Q24 - posted R\$ 59.8 million, growth of 14.7% compared with revenues of R\$ 52.1 million in the fourth quarter 2023 - 4Q23. For the calendar year of 2024, Gross Revenue increased 8.8% in relation to 2023, to reach R\$ 204.3 million.
- Consolidated NOI in 4Q24 recorded a total of R\$ 36.2 million, equivalent to a margin of 67.2% and a growth of 18.3% in relation to the R\$ 30.6 million reported in 4Q23. In 2024, the Consolidated NOI was R\$ 122.4 million, a margin of 67.8% and a growth of 9.9% when compared to 2023.
- Gross Profit in 4Q24 was R\$ 36.0 million, representing a margin of 66.9% and an increase of 18.6% compared to R\$ 30.4 million in 4Q23. In 2024 as a whole, the Gross Profit amounted to R\$ 121.7 million, a margin of 67.4% and a growth of 9.9% in relation to 2023.
- The Company's Adjusted EBITDA in 4Q24 reached R\$ 22.9 million, corresponding to a margin of 42.5% and a growth of 33.8% in relation to the R\$ 17.1 million registered in 4Q23. In 2024, the Adjusted EBITDA was R\$ 70.7 million, a margin of 39.2% and an increase of 9.5% when compared with 2023.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Gross Revenue	52,105	59,779	14.7%	187,717	204,323	8.8%
Rent (Shopping Malls)	19,496	19,385	-0.6%	72,083	70,048	-2.8%
Services	32,609	40,394	23.9%	115,634	134,275	16.1%
NOI - Consolidated	30,632	36,241	18.3%	111,421	122,406	9.9%
Adjusted EBITDA	17,112	22,900	33.8%	64,584	70,750	9.5%
Adjusted Net Result	120,857	(257,461)	-	107,370	(589,828)	-
Adjusted FFO	121,460	(256,844)	-	109,458	(587,542)	-
NOI Margin	68.8%	67.2%	-1,6 p.p.	69.3%	67.8%	-1,5 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	38.5%	42.5%	4,0 p.p.	40.2%	39.2%	-1,0 p.p.
Adjusted Net Result Margin	271.6%	-477.7%	-	66.8%	-326.8%	-
Adjusted FFO Margin	272.9%	-476.6%	-	68.1%	-325.5%	-
Gross Revenue per m ²	598.65	726.55	21.4%	2,179.01	2,414.51	10.8%
NOI per m ²	351.94	440.47	25.2%	1,293.37	1,446.48	11.8%
Adjusted EBITDA per m ²	196.61	278.32	41.6%	749.69	836.06	11.5%
Adjusted Net Result per m ²	1,388.57	(3,129.16)	-	1,246.34	(6,970.06)	-
Adjusted FFO per m ²	1,395.50	(3,121.66)	-	1,270.58	(6,943.04)	-
Own GLA - Average in the Period (m ²)	87,037	82,278	-5.5%	86,148	84,623	-1.8%
Own GLA - End of the Period (m ²)	89,409	82,278	-8.0%	89,409	82,278	-8.0%

INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka
IR Officer

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
IR Manager

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

MANAGEMENT COMMENTS

The Company's Management is pleased to present the operating and financial performance for the fourth quarter 2024 (4Q24) shown in detail in the respective reports and statements.

Initially, we would highlight the reduction in Own GLA (Gross Leasable Area) in 4Q24 compared with 4Q23 due to the sale of a stake in Parque Shopping Barueri, partially offset by the opening of Outlet Premium Imigrantes and expansion at Outlet Premium São Paulo.

Gross Revenue in 4Q24 reported growth of 14.7% to R\$ 59.8 million, weighted by the reduction in Revenues from Rent of 0.6% and an increase in Revenues from Services of 23.9% when compared to 4Q23. In the full year 2024, Gross Revenue reached R\$ 204.3 million, an increase of 8.8% when compared to the same period in 2023.

With respect to Same Areas performance, Same Area Rentals recorded an increase of 1.2% in 4Q24 compared to the same quarter in 2023 while Same Area Sales posted growth of 8.1% relative to the fourth quarter of the preceding year.

Occupancy rates recorded an increase in the quarter to reach 95.4% in 4Q24 compared to 93.7% when compared with 4Q23.

In the context of Costs of Rentals and Services, there was an increase of 26.4% in relation to 4Q23, totaling R\$ 17.8 million, the impact of higher occupancy costs. In the 12 months of 2024, Costs of Rentals and Services posted an increase in relation to the same period 2023, reaching R\$ 58.8 million, corresponding to a year-on-year increase of 17.6%.

The Company reported NOI at R\$ 122.4 million in 2024, an increase of 9.9% in relation to 2023, equivalent to a margin of 67.8%. In 4Q24, NOI posted R\$ 36.2 million corresponding to a NOI margin of 67.2%, an increase of 18.3% in relation to the same period in 2023.

An analysis of General and Administrative Expenses revealed an increase of 2.5% in 2024, compared with 2023, and an increase of 17.9% in 4Q24 when compared with 4Q23.

The Adjusted EBITDA in 2024 was R\$ 70.7 million, an increase of 9.5% in relation to 2023, an adjusted EBITDA margin of 39.2%. In 4Q24, adjusted EBITDA posted R\$ 22.9 million, a growth of 33.8% compared to 4Q23 and corresponding to an adjusted EBITDA margin of 42.5%.

In 2024, the Company's Net Financial Result was substantially impacted by the US Dollar x Real exchange rate variation, changing from a negative R\$ 46.7 million in 2023 to a negative R\$ 706.1 million in 2024.

We would like to take this opportunity to thank our employees, tenants, customers and visitors for their invaluable contributions

Marcio Snioka,

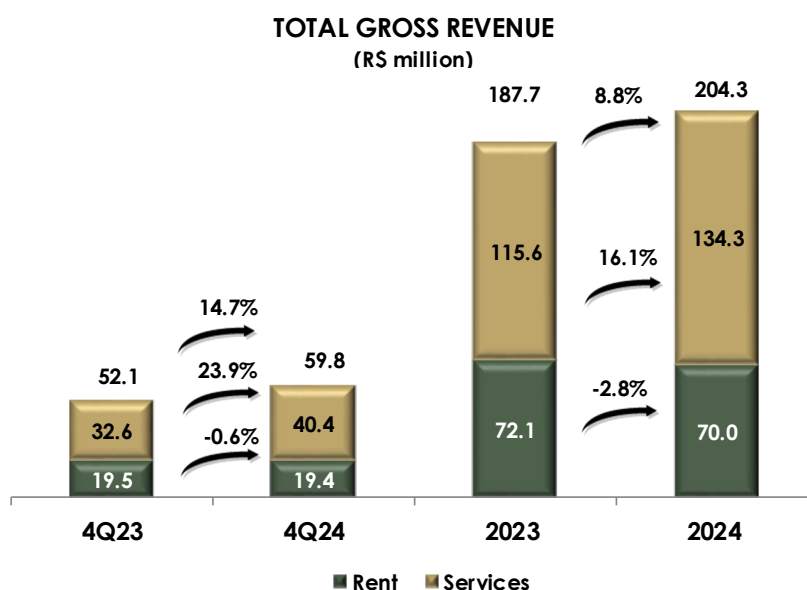
Investor Relations Officer

GROSS REVENUE

The Company reported total gross revenue in 4Q24 of R\$ 59.8 million, representing an increase of 14.7% when compared to 4Q23. In 2024, this same item reached R\$ 204.3 million, growth of 8.8% compared to 2023.

Gross revenue from rent in 4Q24 amounted to R\$ 19.4 million, equivalent to 32.4% of total gross revenue and a decrease of 0.6% in relation to 4Q23. In 2024, this same item recorded R\$ 70.0 million, 2.8% less in relation to 2023, a reflection of the sale of a stake in Parque Shopping Barueri, although partially offset by the rollouts of Outlet Premium Imigrantes and the expansion at Outlet Premium São Paulo.

Gross revenue from services in 4Q24 amounted to R\$ 40.4 million, representing a year-on-year increase of 23.9% and R\$ 134.3 million in 2024, a 16.1% rise in relation to 2023. The key factors driving this improvement were the increase in vehicle flows as well as consumption of services supplied by the Company and the rollout/expansion at the commercial enterprises mentioned above.



RENTAL REVENUE

The Company's rental revenue, totaling R\$ 19.4 million in 4Q24, is split between minimum rent, rentals as a percentage of sales, key money and merchandising.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Minimum Rent	13.7	11.7	-14.6%	56.2	49.0	-12.6%
Percentage on Sales	2.9	4.6	61.0%	7.0	11.6	65.1%
Key Money	0.2	0.2	-3.5%	0.8	0.7	-18.6%
Advertising	2.7	2.9	5.4%	8.1	8.7	7.7%
Total	19.5	19.4	-0.6%	72.1	70.0	-2.8%

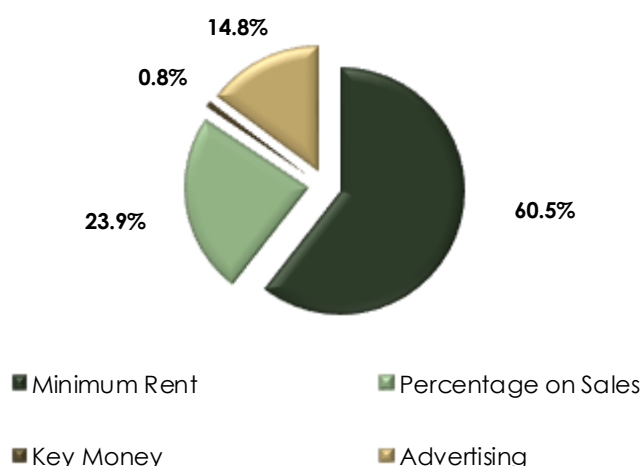
Revenues from minimum rent in 4Q24 were R\$ 11.7 million, a reduction of R\$ 2.0 million, or 14.6% in relation to 4Q23. When comparing calendar year 2024 with calendar year 2023, there was a decrease of R\$ 7.2 million, or 12.6%, due mainly to the factors already cited above.

Rental as a percentage of sales increased by R\$ 1.7 million in relation to 4Q23 while on the basis of the full year, there was an increase of 65.1% compared to 2023.

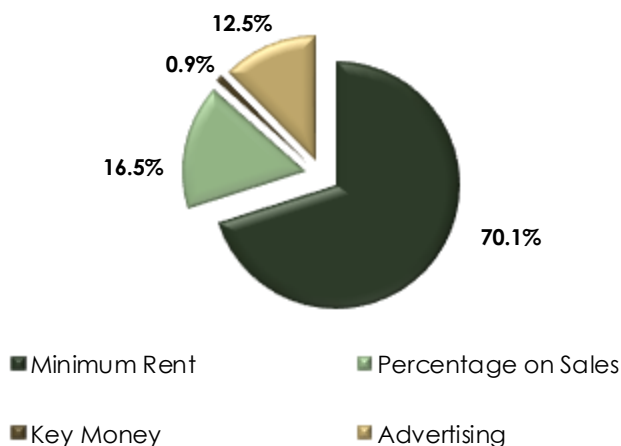
Temporary rents (Merchandising) in 4Q24 amounted to R\$ 2.9 million, a growth of 5.4% when compared with 4Q23, and R\$ 8.7 million in 2024 as a whole, 7.7% greater than calendar year 2023.

Revenues from minimum rent corresponded to 60.5% of total revenues from rents in 4Q24, while in 4Q23 minimum rent accounted for 70.5%. In 2024 revenues from minimum rent was 70.1%, compared with 77.9% in 2023.

Rental Revenue Breakdown - 4Q24



Rental Revenue Breakdown - 2024



REVENUE FROM SERVICES

In 4Q24, revenues from services were R\$ 40.4 million, corresponding to a growth of 23.9% in relation to the same period in 2023. In 2024, these revenues were R\$ 134.3 million, an increase of 16.1% when compared to the full twelve-month period of 2023.

Services Revenue Breakdown

R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Parking	19.0	22.9	20.5%	63.4	73.5	15.9%
Energy	6.3	8.2	30.8%	21.6	26.5	22.7%
Water	2.3	2.8	23.3%	9.0	10.4	16.3%
Management	5.0	6.5	29.5%	21.6	23.9	10.8%
Total	32.6	40.4	23.9%	115.6	134.3	16.1%

Parking lot revenues in 4Q24 were R\$ 22.9 million, R\$ 3.9 million higher than 4Q23. In 2024, revenue from this service was R\$ 73.5 million, 15.9% more than 2023, largely reflecting the factors already mentioned as well as tariff adjustments.

Revenues from management of energy supply were R\$ 8.2 million in 4Q24, a growth of R\$ 1.9 million. In 2024, the Company reported R\$ 26.5 million, an increase of 22.7% compared with 2023. This result was largely a reflection of the variation in spot purchase costs as well as the factors already highlighted.

Revenues from the management of water supply totaled R\$ 2.8 million in 4Q24, R\$ 0.5 million greater than 4Q23. In 2024, this revenue totaled R\$ 10.4 million, growth of 16.3% compared with 2023.

DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Taxes, discounts and cancellations deductible from gross revenue amounted to R\$ 5.9 million in 4Q24, corresponding to 9.8% of gross revenue, while in 4Q23 these items corresponded to 14.6% of gross revenue. In 2024, we reported R\$ 23.8 million, or 11.7% of gross revenue, while in 2023, the percentage was 14.4%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) totaled R\$ 4.8 million in 4Q24, representing a decrease of R\$ 0.3 million compared to 4Q23. In 2024, these same taxes were R\$ 18.1 million, a growth of R\$ 0.6 million in relation to 2023.

In the quarter under review, discounts and cancellations were R\$ 1.1 million, a decrease of R\$ 1.4 million when compared to 4Q23. In 2024, we registered R\$ 5.7 million for the same items, a decrease of R\$ 3.8 million in relation to 2023.

NET REVENUE FROM RENT AND SERVICES

Net Revenue totaled R\$ 53.9 million in 4Q24, a growth of 21.1% when compared with the same period in the preceding year. In 2024, Net Revenue amounted to R\$ 180.5 million, 12.3% greater than 2023.

COST OF RENT AND SERVICES

The cost of rent and services in 4Q24 reported a growth of 26.4%, totaling R\$ 17.8 million. For the full twelve-month period, costs were R\$ 58.8 million, 17.6% greater than in 2023.

Rental and Services Costs						
R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Personnel	1.4	1.2	-15.6%	5.0	5.3	5.8%
Depreciation	0.3	0.2	-20.7%	0.7	0.7	3.5%
Occupancy	8.3	11.9	43.4%	28.6	36.0	25.9%
Third parties	4.1	4.5	9.6%	15.7	16.8	7.1%
Total	14.1	17.8	26.4%	50.0	58.8	17.6%

Personnel Costs

Personal costs were R\$ 1.2 million in the quarter under review, R\$ 0.2 million less than 4Q23. In 2024 as a whole, personnel costs were R\$ 5.3 million, a growth of R\$ 0.3 million in comparison with 2023.

Depreciation Costs

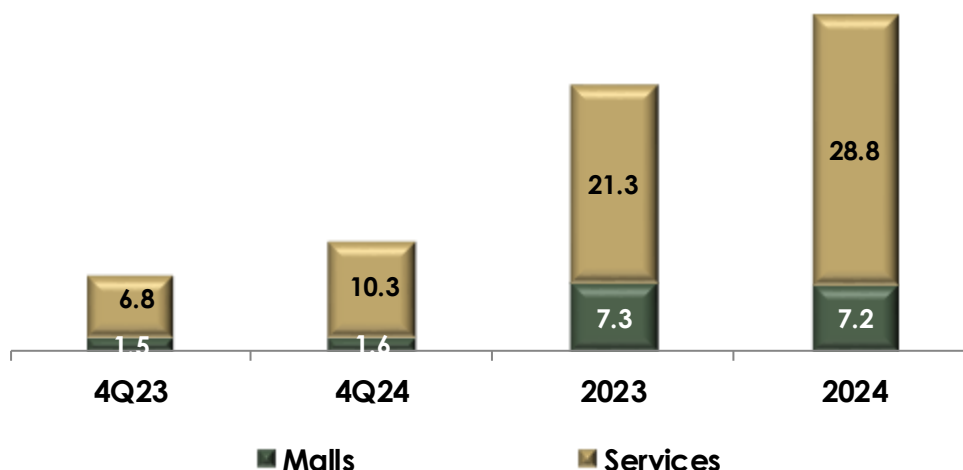
In 4Q24, depreciation costs were R\$ 0.2 million, R\$ 0.1 million less than 4Q23 and in 2024, they were R\$ 0.7 million, the same level as 2023.

Occupancy Costs

In 4Q24, occupancy costs were R\$ 11.9 million, a year-on-year increase of 43.4%. For the full 12-month period of 2024, this item reported R\$ 36.0 million, an increase of R\$ 7.4 million or 25.9% when compared with 2023.

OCCUPANCY COST

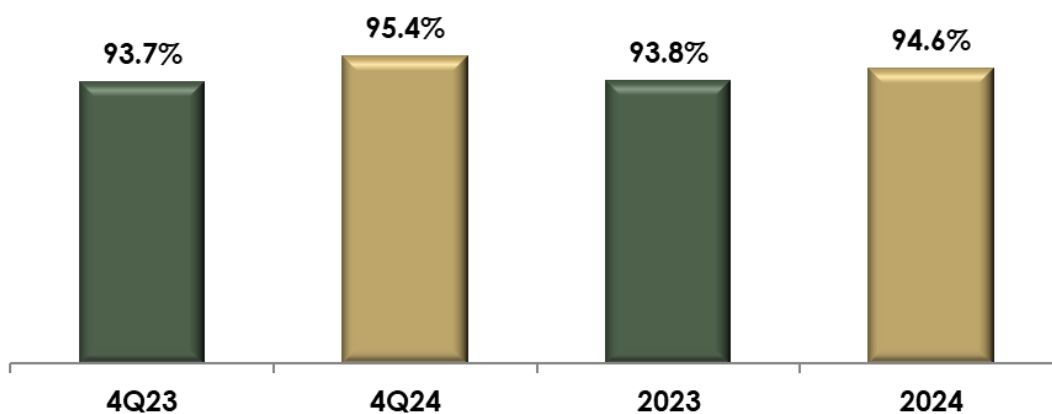
(R\$ million)



The occupancy costs for the shopping center segment were R\$ 1.6 million in 4Q24, R\$ 0.1 million greater than 4Q23. In 2024, occupancy costs were R\$ 7.2 million, a decrease of R\$ 0.1 million when compared to 2023.

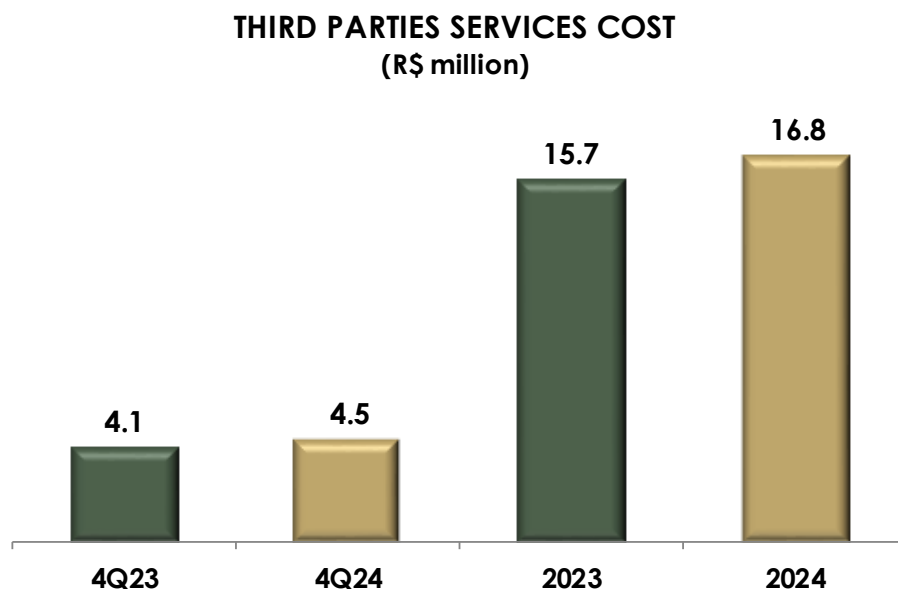
The occupancy costs of services totaled R\$ 10.3 million in 4Q24, an increase of R\$ 3.5 million in relation to 4Q23. In 2024, the Company posted a total of R\$ 28.8 million for this item, an increase of R\$ 7.5 million in relation to 2023.

OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Cost of Third-Party Services

Costs of third-party services in 4Q24, mainly those relating to parking lot services, were R\$ 4.5 million, R\$ 0.4 million greater than 4Q23. In 2024, the Company posted R\$ 16.8 million, a growth of 7.1% compared to 2023.

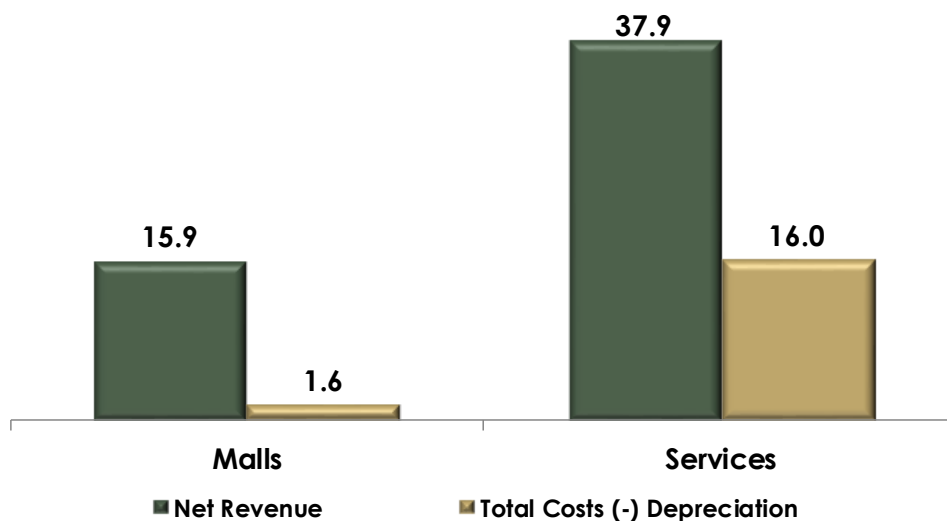


GROSS PROFIT

Gross profit in 4Q24 amounted to R\$ 36.0 million, a 66.9% margin and a growth of 18.6% when compared to R\$ 30.4 million in 4Q23. In 2024, the Company reported gross profits of R\$ 121.7 million, corresponding to a margin of 67.4% and an increase of 9.9% in relation to 2023.

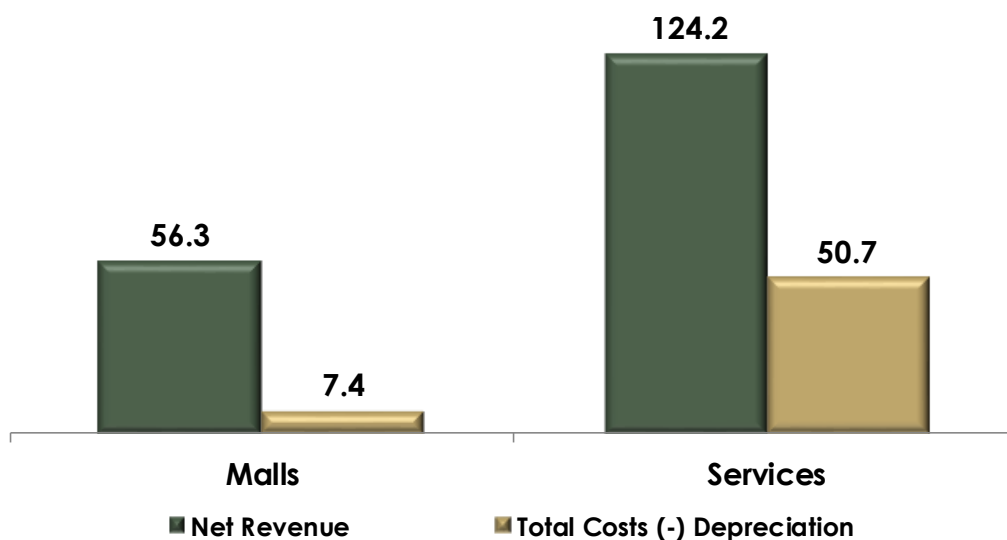
In 4Q24, the Company's consolidated NOI was R\$ 36.2 million. NOI from Shopping Center operations was R\$ 14.3 million and from Services, R\$ 21.9 million.

NOI - 4Q24
(R\$ million)



For the year as a whole in 2024, we recorded R\$ 122.4 million, NOI from Shopping Center operations contributing R\$ 48.9 million and the remaining, R\$ 73.5 million from Services.

NOI - 2024
(R\$ million)



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 4Q24 were R\$ 23.3 million, representing a growth of 17.9% when compared to 4Q23. In 2024, these expenses amounted to R\$ 67.1 million, 2.5% higher than in 2023.

General and Administrative Expenses						
R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Publicity and Advertising	(0.7)	(1.1)	57.8%	(2.1)	(2.8)	32.1%
Provision for Doubtful Accounts	-	(0.8)	-	-	(0.7)	-
Personnel	(4.8)	(3.9)	-19.4%	(18.1)	(16.4)	-9.3%
Third Parties	(4.5)	(5.2)	16.3%	(16.0)	(16.4)	2.7%
Commercialization Expenses	(0.9)	(1.1)	26.7%	(3.2)	(4.1)	25.5%
Non-recurring Expenses	(4.7)	(7.2)	52.6%	(11.9)	(11.0)	-7.3%
Other Expenses	(4.1)	(4.0)	-3.6%	(14.3)	(15.7)	10.6%
Total	(19.7)	(23.3)	17.9%	(65.6)	(67.1)	2.5%

In the quarter under review, the Company posted an increase of R\$ 3.6 million in administrative expenses the result of increases in (i) publicity and advertising, (ii) commercialization expenses, (iii) non-recurring expenses, (iv) provision for doubtful accounts and (v) expenses with third party services, these increases partially offset by the decrease in (vi) other expenses and (vii) expenses with personnel.

OTHER OPERATIONAL REVENUES AND (EXPENSES)

Other operating revenues and expenses are mainly reflected in the recovery of costs and expenses and expenses paid by the Company for account of condominiums and other recoveries in general. In 4Q24, other operational revenues and expenses were a negative R\$ 151.2 million compared with R\$ 6.6 million in 4Q23. In 2024, this amount was a negative R\$ 154.2 million and in 2023, R\$ 6.8 million.

Other Operating Revenues and Expenses						
R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Expenses Recovery	-	-	-	0.2	-	-
Fair value adjustments of investment properties - CPC 28	(22.6)	(153.5)	580.1%	(22.6)	(153.5)	580.1%
Recovery (other)	29.2	2.3	-92.1%	29.2	(0.7)	-102.4%
Total	6.6	(151.2)	-	6.8	(154.2)	-

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 4Q24 was a negative R\$ 326.8 million while in 4Q23 the Company recorded R\$ 8.6 million positives. Worthy of note is that there is no cash effect from the foreign exchange translation effect on the principal amount of perpetual debt. In 2024, the Company registered a negative R\$ 706.1 million when compared to the negative R\$ 46.7 million in 2023

Interest charges on greenfield projects are being capitalized while work is in progress and then amortized once the commercial developments begin operations.

Net Financial Result						
R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Revenues	90.2	7.1	-92.1%	372.2	115.0	-69.1%
Interest on financial investments	2.1	1.9	-9.9%	8.2	7.5	-8.7%
Exchange Variation - Asset	79.5	0.4	-99.5%	322.2	80.3	-75.1%
Derivative Operational Gain	-	3.4	-	15.1	19.5	29.5%
Other	8.6	1.4	-83.4%	26.7	7.7	-71.2%
Expenses	(81.6)	(333.9)	309.2%	(418.9)	(821.1)	96.0%
Interest on loans, financing and CCLs	(3.7)	(6.1)	65.5%	(17.7)	(25.0)	40.8%
Perpetual Bonds Debt	(33.6)	(42.6)	26.9%	(136.8)	(154.1)	12.6%
Derivative Operational Loss	(4.1)	(1.0)	-75.6%	(45.8)	(8.5)	-81.4%
Exchange Variation - Liability	(18.4)	(277.3)	-	(187.5)	(593.4)	216.4%
Monetary Variation - Liability	(0.2)	(1.1)	-	(1.0)	(3.5)	246.9%
Fine on Overdue Taxes	(8.2)	-	-102.5%	(16.7)	(21.5)	28.7%
Other	(13.4)	(5.8)	-55.8%	(13.4)	(15.1)	13.1%
Total	8.6	(326.8)	-	(46.7)	(706.1)	-

FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

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

EXCHANGE RISK

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

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

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

As of December 31, 2024, the Company's hedge position was:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Exchange NDF	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	6.2983
Notional value in US\$ thousands	5,000
Fair value in R\$ thousands	(60)

Derivative Instrument - Future Dollar B3	TOTAL
Initial price - R\$/US\$*	6.2197
Notional value in US\$ thousands	(2,600)
Fair value in R\$ thousands	47

Total Hedge Instruments	TOTAL
Notional value in US\$ thousands	2,400
Fair value in R\$ thousands	(13)

(*) The prices is a reflection of the derivative entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The value of income tax and social contribution reported in 4Q24 was a negative R\$ 7.6 million and in 4Q23 it was R\$ 96.0 million. In 2024, income tax and social contribution was a negative R\$ 9.4 million, while in 2023, the Company reported a total of R\$ 87.9 million.

ADJUSTED NET RESULT

In 4Q24, the Company recorded a negative net adjusted result of R\$ 257.5 million compared with a positive net adjusted result of R\$ 120.9 million in 4Q23. In 2024, there was a negative net adjusted result of R\$ 589.8 million compared to the positive net adjusted result of R\$ 107.4 million in 2023.

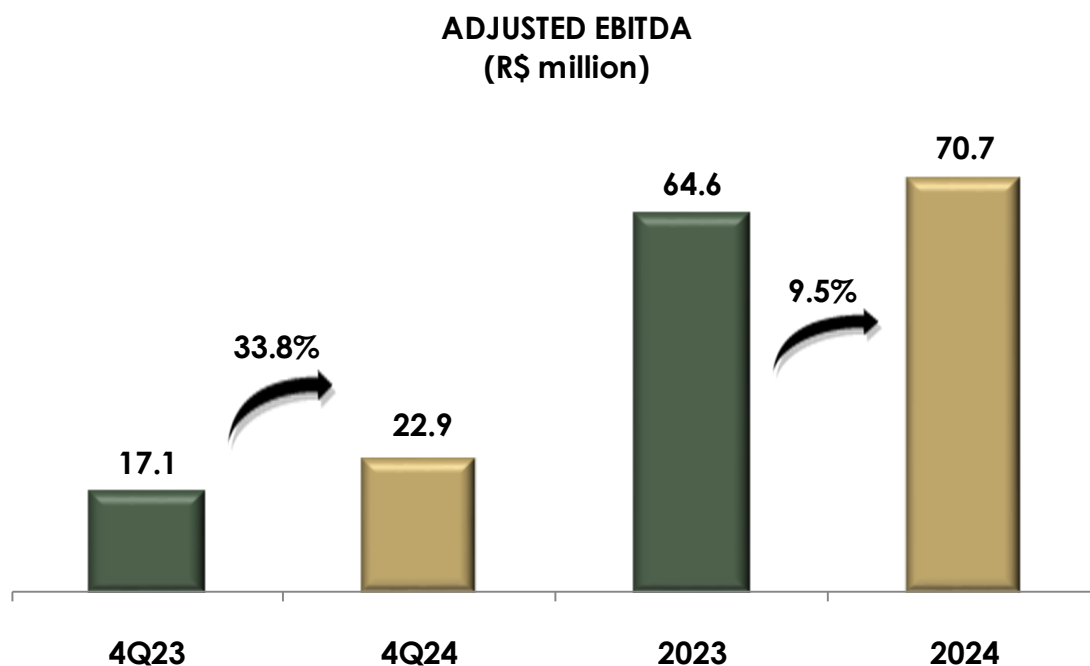
Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Net Result	121.9	(472.8)	-	93.2	(815.3)	-
(+) Non-Recurring	(23.4)	7.2	-	(12.0)	14.7	-
(+) Investment Properties	22.6	153.5	579.2%	22.6	153.5	579.2%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	(0.2)	54.6	-	3.6	57.3	9.5%
Adjusted Net Result	120.9	(257.5)	-	107.4	(589.8)	-
Adjusted Net Result Margin	271.6%	-477.7%	-	66.8%	-326.8%	-

ADJUSTED EBITDA

The Adjusted EBITDA in 4Q24 was R\$ 22.9 million, equivalent to a margin of 42.5% and growth of 33.8% when compared to the same quarter in 2023. In 2024, this item stood at R\$ 70.7 million, corresponding to a margin of 39.2% and an increase of 9.5% compared to the preceding year.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Net Result	121.9	(472.8)	-	93.2	(815.3)	-
(+) Income Tax and Social Contribution	(96.0)	7.6	-	(87.9)	9.4	-
(+) Net Financial Result	(8.6)	326.8	-	46.7	706.1	-
(+) Depreciation and Amortization	0.6	0.6	2.3%	2.0	2.3	9.5%
EBITDA*	17.9	(137.8)	-	54.0	(97.5)	-
(+) Non-Recurring	(23.4)	7.2	-	(12.0)	14.7	-
(+) Investment Properties	22.6	153.5	579.2%	22.6	153.5	579.2%
Adjusted EBITDA	17.1	22.9	33.8%	64.6	70.7	9.5%
Adjusted EBITDA Margin	38.5%	42.5%	4.0 p.p.	40.2%	39.2%	-1.0 p.p.

* CVM Instruction 527



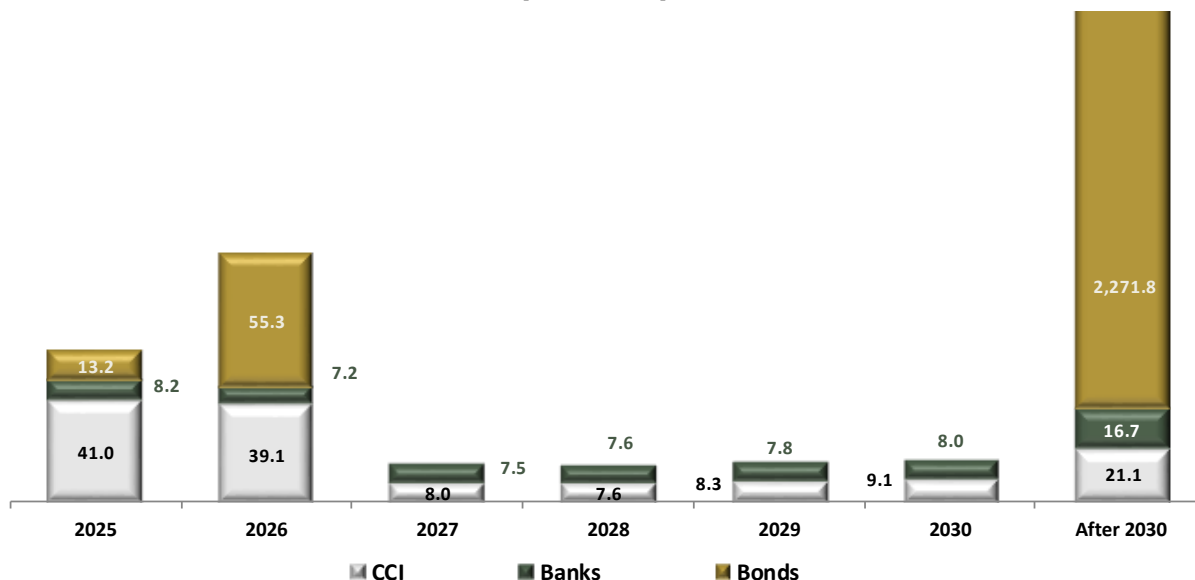
CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt as of December 31, 2024, totaled R\$ 2,537.5 million while on September 30, 2024, it was R\$ 2,242.5 million.

Considering Company's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as of December 31, 2024 of R\$ 145.5 million, total net

debt was R\$ 2,392.0 million. In 3Q24, the Company's net debt stood at R\$ 2,150.1 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million												
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	12/31/24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	After 2030	
BNB	Jun-25	-	3.53%	1.1	1.1	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Jan-27	TR	10.00%	23.7	10.8	11.9	1.0	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.70%	44.7	23.9	20.8	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.34%	28.2	2.7	2.7	3.0	3.3	3.5	3.9	9.1	
CCI - ITAÚ	Dec-32	IPCA	8.35%	37.6	3.6	3.7	4.0	4.3	4.8	5.2	12.0	
DEBENTURES	Dec-32	TR	9.70%	61.9	7.1	7.2	7.5	7.6	7.8	8.0	16.7	
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	57.4	2.1	55.3	-	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.00%	615.3	11.1	-	-	-	-	-	-	604.2
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.17%	1,667.6	-	-	-	-	-	-	-	1,667.6
Total Debt				2,537.5	62.4	101.6	15.5	15.2	16.1	17.1	2,309.6	

* Perpetual note with a call option

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	4Q23	4Q24	Chg.	2023	2024	Chg.
Gross Operating Revenue	52,105	59,779	14.7%	187,717	204,323	8.8%
Revenue from Rents	19,496	19,385	-0.6%	72,083	70,048	-2.8%
Revenue from Services	32,609	40,394	23.9%	115,634	134,275	16.1%
Revenue Deductions	(7,603)	(5,888)	-22.6%	(27,010)	(23,831)	-11.8%
Pis / Cofins	(3,776)	(3,156)	-16.4%	(12,843)	(12,710)	-1.0%
ISS	(1,305)	(1,599)	22.5%	(4,648)	(5,381)	15.8%
Discounts	(2,522)	(1,133)	-55.1%	(9,519)	(5,740)	-39.7%
Net Operating Revenue	44,502	53,891	21.1%	160,707	180,492	12.3%
Rents and Services Costs	(14,112)	(17,842)	26.4%	(50,007)	(58,832)	17.6%
Personnel	(1,444)	(1,219)	-15.6%	(5,019)	(5,308)	5.8%
Depreciation	(242)	(192)	-20.7%	(721)	(746)	3.5%
Occupancy	(8,311)	(11,920)	43.4%	(28,560)	(35,958)	25.9%
Third Parties	(4,115)	(4,511)	9.6%	(15,707)	(16,820)	7.1%
Gross Profit	30,390	36,049	18.6%	110,700	121,660	9.9%
Operating Expenses	(13,085)	(174,432)	-	(58,805)	(221,435)	276.6%
General and Administrative	(19,721)	(23,259)	17.9%	(65,631)	(67,245)	2.5%
Other Operating Revenues and Expenses	6,636	(151,173)	-	6,826	(154,190)	-
Income Before Financial Result	17,305	(138,383)	-899.7%	51,895	(99,775)	-292.3%
Financial Results	8,580	(326,791)	-	(46,671)	(706,052)	-
Result Before Income Tax and Social Contribution	25,885	(465,174)	-	5,224	(805,827)	-
Income Tax and Social Contribution	96,039	(7,579)	-	87,941	(9,441)	-
Net Result in the period	121,924	(472,753)	-	93,165	(815,268)	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	12/31/2024	12/31/2023
CURRENT ASSETS		
Cash and Cash Equivalents	144,988	92,525
Accounts Receivable	32,695	34,523
Recoverable Taxes	12,739	10,780
Investment Properties	-	132,194
Accounts receivable - property sale	-	52,952
Other Receivables	28,106	30,769
Total Current Assets	218,528	353,743
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	529	484
Accounts Receivable	-	319
Third parties loans receivable	5,215	4,324
Related Parties	15,828	58,122
Deposits and Guarantees	10,070	10,418
Other Accounts Receivable	17,301	20,481
Investment Property	891,579	1,026,678
Property, Plant and Equipment	28,411	27,783
Intangible	32,296	24,785
Total Non-Current Assets	1,001,229	1,173,394
Total Assets	1,219,757	1,527,137

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	12,337	16,973
Loans and Financing	21,505	19,404
Payroll and Related Charges	2,907	2,356
Taxes and Contributions	88,681	90,221
Taxes to be paid in Installments	19,053	24,126
Real Estate Credit Notes - CCI	40,938	35,872
Related Parties	327	39,923
Cession revenues to be recognized	3,439	3,833
Other Accounts Payables	4,355	4,809
TOTAL CURRENT LIABILITIES	193,542	237,517
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	2,381,814	1,798,652
Cession revenues to be recognized	1,858	5,511
Taxes to be paid in Installments	56,510	46,738
Deferred Taxes and Social Contribution	20,377	21,943
Provision for Labor and Civil Risks	5,063	4,305
Real Estate Credit Notes - CCI	93,246	129,891
Accounts Payable - land purchase	557	557
Other Payables	708	671
Total Non-Current Liabilities	2,560,133	2,008,268
Shareholders Equity	-1,533,918	-718,648
Total Liabilities and Shareholders Equity	1,219,757	1,527,137

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	12/31/2024	12/31/2023
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) in the period	(815,270)	93,165
Adjustments for reconciling the profit (loss) in the period with net cash generated/ (applied) by operating activities		
Depreciation and Amortization	2,137	2,088
Provision for doubtful accounts	661	(4,047)
Constitution (reversal) of provision for civil and labor risks	758	402
Deferred Income taxes and Social Contribution	(1,566)	(99,082)
Income taxes and Social Contribution	11,008	11,141
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	179,011	155,591
Financial charges on taxes paid in installments	6,263	8,123
Exchange Variation	496,965	(130,834)
Fair Value Adjustment	153,508	22,572
(Increase) Decrease in Operating Assets		
Accounts Receivable	1,486	3,615
Recoverable Taxes	(1,959)	3,555
Other Accounts Receivable	58,795	8,872
Deposits and Guarantees	348	(854)
Increase (Decrease) in Operating Liabilities		
Suppliers	(4,636)	9,221
Taxes, Charges and Contributions	(12,548)	(69,136)
Salaries and Social Charges	551	51
Cession Revenue to be recognized	(4,047)	(5,216)
Accounts payable - land purchase	-	(1,590)
Other Accounts Payables	(418)	2,326
Net Cash Applied in / (Generated from) Operating Activities	71,047	9,963
Payment of Interest	(79,619)	(72,852)
Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities	(8,572)	(62,889)
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Asset write off	176,507	82
Financial Call/ (Application) and Restricted Cash	(45)	(47)
Related Parties	1,807	-
Acquisition of fixed and intangible assets	(72,997)	(119,843)
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities	105,272	(119,808)
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Issuance of Loans, Financing and CCI	-	137,102
Amortization of principal of loans, financing and CCI	(44,879)	(32,408)
New taxes installments	21,582	38,525
Payment of principal on installment of taxes	(20,940)	(12,960)
Related Parties	-	17,921
Net Cash Applied in / (Generated from) Financing Activities	(44,237)	148,180
NET (REDUCTION) / INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	52,463	(34,517)
Cash and Cash Equivalents		
Beginning period	92,525	127,042
Closing period	144,988	92,525

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

GLOSSARY

Adjusted EBITDA	Gross profit less operating expenses, plus depreciation and amortization together with non-recurring expenses.
Adjusted EBITDA per m²	Adjusted EBITDA divided by average own GLA in the period.
Adjusted FFO	Funds From Operations: Adjusted Net Profit + Depreciation + Amortization.
Adjusted net result	Net Results plus non-recurring expenses.
Adjusted net result per m²	Adjusted Net Results divided by average own GLA in the period.
Advertising	Rental of marketing space for the promotion of products and services.
Anchor Stores	Large and well-known stores that carry special marketing and structural features, representing an attraction to consumers, ensuring a permanent flow and uniform consumer traffic in all areas of shopping centers.
CPC 06	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to straight-lining revenue.
CPC 28	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements whose purpose is to prescribe the accounting treatment of investment properties and respective disclosure requirements.
CPC 38	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.