



São Paulo, 14 de agosto de 2025 – 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 2T25. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no segundo trimestre de 2025 - 2T25 - atingiu R\$ 51,5 milhões, com acréscimo de 6,1% em comparação à receita de R\$ 48,5 milhões no segundo trimestre de 2024 - 2T24. No 1S25, a Receita Bruta aumentou 5,5% em relação ao 1S24, alcançando R\$ 100,9 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T25 registrou R\$ 30,6 milhões, com margem de 69,3% e acréscimo de 8,1% em relação aos R\$ 28,3 milhões alcançados no 2T24. No 1S25 o NOI Consolidado foi de R\$ 60,6 milhões, com margem de 68,1% e acréscimo de 5,6% em comparação com o 1S24.
- O Lucro Bruto no 2T25 foi de R\$ 30,4 milhões, com margem de 68,8% e acréscimo de 8,1% em comparação aos R\$ 28,1 milhões no 2T24. No 1S25, o Lucro Bruto totalizou R\$ 60,2 milhões, com margem de 67,7% e acréscimo de 5,6% em relação ao 1S24.
- O EBITDA Ajustado no 2T25 atingiu R\$ 18,6 milhões, com margem de 42,1% e acréscimo de 14,9% em relação aos R\$ 16,2 milhões no 2T24. No 1S25, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 36,1 milhões, margem de 40,6% e acréscimo de 14,2% em comparação com o 1S24.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Receita Bruta Total	48.525	51.489	6,1%	95.659	100.950	5,5%
Aluguel (Shoppings)	16.644	17.170	3,2%	33.538	33.235	-0,9%
Serviços	31.881	34.319	7,6%	62.121	67.715	9,0%
NOI Consolidado	28.322	30.604	8,1%	57.370	60.581	5,6%
EBITDA Ajustado	16.197	18.608	14,9%	31.632	36.120	14,2%
Resultado Líquido Ajustado	(239.351)	75.358	-	(324.645)	205.366	-
FFO Ajustado	(238.798)	75.957	-	(323.554)	206.571	-
Margem NOI	67,3%	69,3%	2,0 p.p.	68,6%	68,1%	-0,5 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,1%	3,6 p.p.	37,8%	40,6%	2,8 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-568,5%	170,6%	-	-388,4%	230,8%	-
Margem FFO Ajustado	-567,2%	172,0%	-	-387,1%	232,2%	-
Receita Bruta por m ²	569,59	625,79	9,9%	1.135,84	1.226,94	8,0%
NOI por m ²	332,45	371,96	11,9%	681,20	736,30	8,1%
EBITDA Ajustado por m ²	190,12	226,16	19,0%	375,59	439,00	16,9%
Resultado Líquido ajustado m ²	(2.809,51)	915,89	-	(3.854,77)	2.496,00	-
FFO ajustado por m ²	(2.803,02)	923,18	-	(3.841,82)	2.510,65	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	85.193	82.278	-3,4%	84.219	82.278	-2,3%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	86.276	82.278	-4,6%	86.276	82.278	-4,6%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

dro@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o segundo trimestre de 2025 (2T25), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 2T25 em comparação ao 2T24, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes.

A Receita Bruta no 2T25 apresentou um acréscimo de 6,1% alcançando R\$ 51,5 milhões, ponderada pelo aumento nas Receitas de Aluguel em 3,2% e no aumento das Receitas de Serviços em 7,6% quando comparadas ao 2T24. No primeiro semestre de 2025, a Receita Bruta atingiu R\$ 100,9 milhões, um acréscimo de 5,5% quando comparada ao mesmo período de 2024.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 1,7% no 2T25 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 8,8% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 95,0% no 2T25 contra 94,1% quando comparada com o 2T24.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços no 2T25, estes apresentaram uma redução de 1,4% em relação ao 2T24, atingindo R\$ 13,8 milhões, impactado pela redução dos custos de pessoal e de serviços de terceiros. No primeiro semestre de 2025, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2024, alcançando R\$ 28,8 milhões, o que representou um aumento de 8,2% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 30,6 milhões no 2T25, acréscimo de 8,1% em relação ao 2T24, com margem de 69,3%. No primeiro semestre de 2025, o NOI alcançou R\$ 60,6 milhões, um aumento de 5,6% em relação ao 1S24 com margem NOI de 68,1%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 14,3% no 2T25, comparando com o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pelas despesas de publicidade e propaganda e pelas despesas não recorrentes. No primeiro semestre de 2025, ocorreu um incremento de 10,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado no primeiro semestre de 2025 atingiu R\$ 36,1 milhões, aumento de 14,2% em relação ao primeiro semestre de 2024, com margem EBITDA ajustado de 40,6%. No 2T25, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 18,6

milhões, um incremento de 14,9% em relação ao 2T24, com margem EBITDA ajustado de 42,1%.

No 2T25, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 255,7 milhões no 2T24 para positivos R\$ 60,5 milhões no 2T25.

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

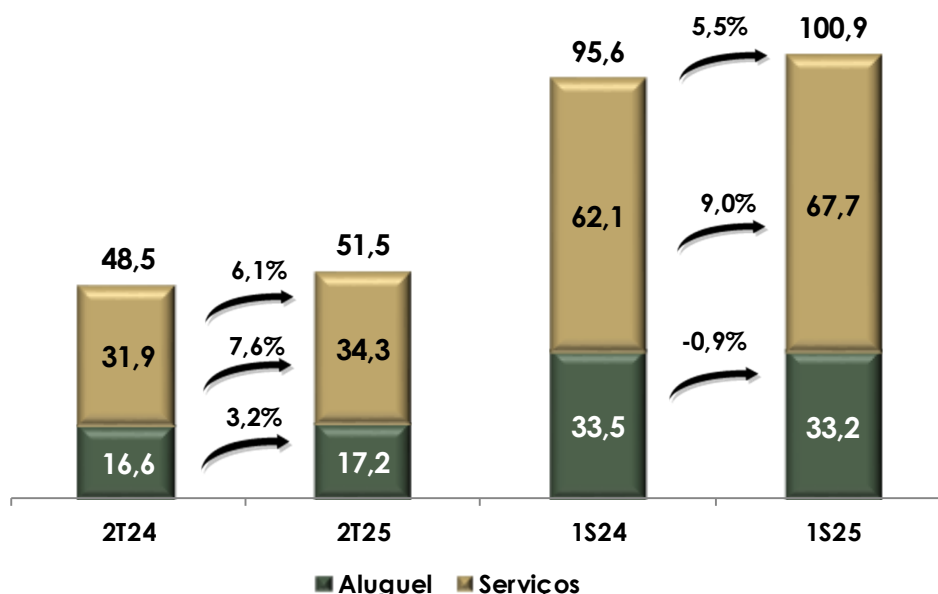
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 51,5 milhões, representando um acréscimo de 6,1% em relação ao 2T24. No 1S25, esta receita atingiu R\$ 100,9 milhões, acréscimo de 5,5% em comparação com o 1S24.

A receita bruta de aluguéis no 2T25 totalizou R\$ 17,2 milhões, representando 33,3% da receita bruta total e um acréscimo de 3,2% em relação ao 2T24. No 1S25 esta receita foi de R\$ 33,2 milhões, decréscimo de 0,9% em comparação com o 1S24, principalmente em função da alienação de participação do Parque Shopping Barueri, parcialmente compensado pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes e reajustes dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 2T25 totalizou R\$ 34,3 milhões, representando um acréscimo de 7,6% em relação ao 2T24, e R\$ 67,7 milhões no 1S25, 9,0% de acréscimo em comparação com o 1S24. O principal fator para esse crescimento foi o aumento no consumo de serviços fornecidos pela Companhia bem como a inauguração mencionada anteriormente.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 17,2 milhões no 2T25, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Aluguel Mínimo	12,3	12,1	-1,3%	25,3	24,0	-4,9%
Aluguel Percentual de Vendas	2,7	2,3	-19,0%	4,1	3,8	-9,7%
Luvas	0,2	0,1	-16,8%	0,3	0,3	-10,3%
Merchandising	1,9	2,3	21,0%	3,8	4,5	20,4%
Linearização da Receita	(0,5)	0,4	-174,6%	-	0,6	-
Total	16,6	17,2	3,2%	33,5	33,2	-0,9%

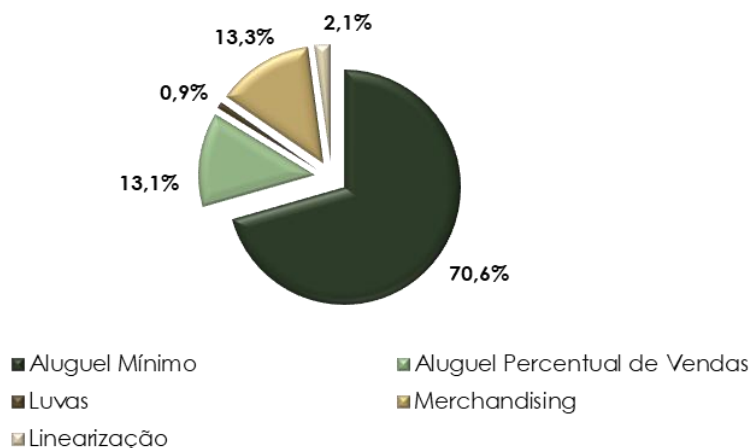
As receitas de aluguel mínimo no 2T25 atingiram R\$ 12,1 milhões, diminuíram em R\$ 0,2 milhão, ou 1,3% em relação ao 2T24. Comparando 1S25 com o 1S24, observamos decréscimo de R\$ 1,3 milhão, ou 4,9%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,4 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 1S25 em relação ao 1S24, o decréscimo foi de 9,7%.

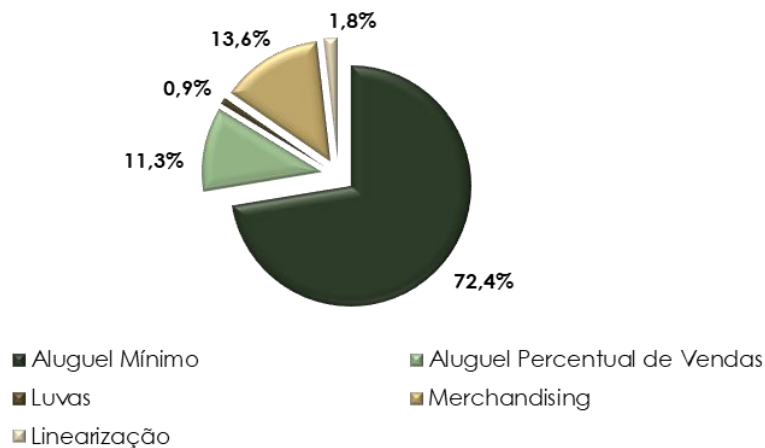
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T25 totalizaram R\$ 2,3 milhões, acréscimo de 21,0% em comparação com o 2T24, e R\$ 4,5 milhões no 1S25, acréscimo de 20,4% em comparação com o 1S24.

As receitas de aluguel mínimo representaram 70,6% da receita total de aluguéis no 2T25, enquanto no 2T24 representavam 73,8%. No 1S25 corresponderam a 74,2%, comparado com 75,5% no 1S24.

Receita de Aluguéis - 2T25



Receita de Aluguéis - 1S25



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T25 as receitas de serviços totalizaram R\$ 34,3 milhões, representando um acréscimo de 7,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S25 estas receitas foram de R\$ 67,7 milhões, acréscimo de 9,0% em comparação com o 1S24.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Estacionamento	17,7	19,5	10,2%	32,6	36,9	13,2%
Energia	6,3	5,6	-11,6%	13,0	11,2	-13,5%
Água	2,5	3,3	33,1%	5,0	6,3	27,2%
Administração	5,4	5,9	9,9%	11,5	13,3	14,6%
Total	31,9	34,3	7,6%	62,1	67,7	9,0%

As receitas de estacionamento no 2T25 foram de R\$ 19,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão em relação ao 2T24. No 1S25, a receita foi R\$ 36,9 milhões, acréscimo de 13,2% comparado com o 1S24. 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 2T25, decréscimo de R\$ 0,7 milhão. No 1S25 tivemos R\$ 11,2 milhões, decréscimo de 13,5% em comparação com o 1S24. 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\$ 3,3 milhões no 2T25, R\$ 0,8 milhão maior que no 2T24. No 1S25 esta receita foi de R\$ 6,3 milhões, acréscimo de 27,2% em comparação com o 1S24.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,3 milhões no 2T25, correspondendo a 14,2% da mesma, enquanto que no 2T24 representaram 13,2%. No 1S25, tivemos R\$ 12,0 milhões, 11,9% da receita bruta, enquanto que no 1S24 o percentual foi de 12,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,8 milhões no 2T25, representando um acréscimo de R\$ 1,2 milhão em relação ao 2T24. No 1S25 o montante foi de R\$ 9,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,6 milhão comparado com o 1S24.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,6 milhão, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 2T24. No 1S25 registramos R\$ 2,3 milhões, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 1S24.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 44,2 milhões no 2T25, um acréscimo de 4,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S25, tivemos R\$ 89,0 milhões, 6,4% maior que no 1S25.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T25 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 1,4%, ficando em R\$ 13,8 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 28,8 milhões, 8,2% de acréscimo na comparação do 1S25 com o 1S24.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Pessoal	1,4	1,1	-17,4%	2,7	2,4	-13,0%
Depreciação	0,2	0,2	4,8%	0,4	0,4	4,9%
Ocupação	8,1	8,3	1,8%	15,7	17,5	11,8%
Serviços de Terceiros	4,3	4,2	-2,6%	7,8	8,5	8,6%
Total	14,0	13,8	-1,4%	26,6	28,8	8,2%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,1 milhão neste trimestre, R\$ 0,3 milhão menor que no 2T24. No 1S25 o custo de pessoal foi de R\$ 2,4 milhões, decréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 1S24.

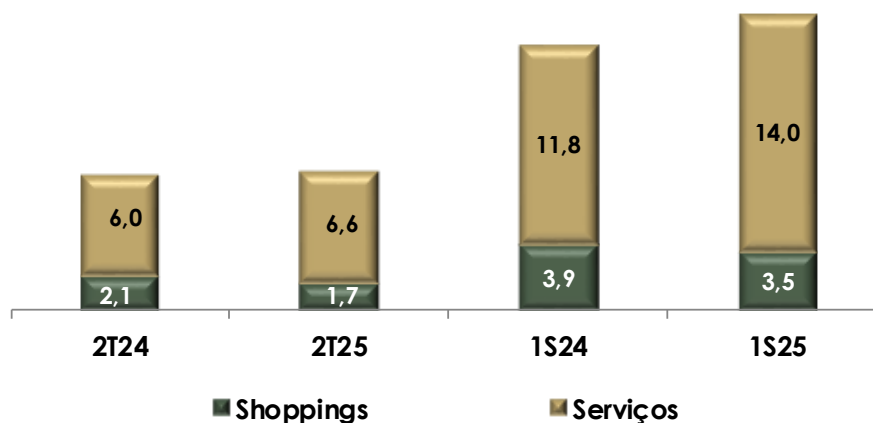
Custo de Depreciação

No 2T25, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão e no 1S25 tivemos R\$ 0,4 milhão, ambos no mesmo patamar, comparando o 2T24 e o 1S24.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 8,3 milhões, acréscimo de 1,8% em comparação com o 2T24. No 1S25 este montante foi de R\$ 17,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão ou 11,8%, comparado com o 1S24.

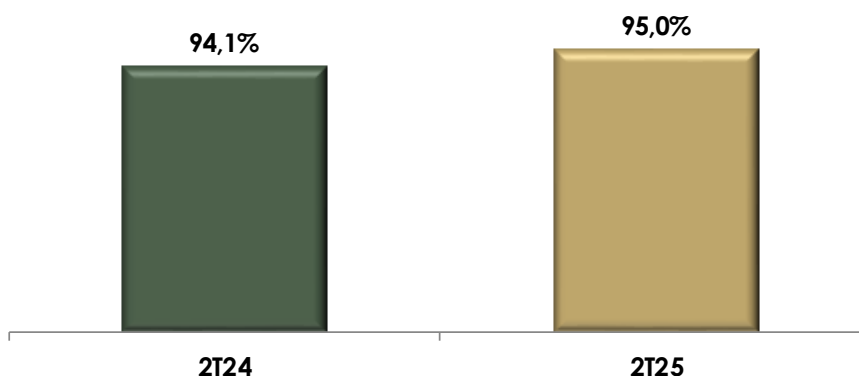
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,7 milhão no 2T25, R\$ 0,4 milhão menor que no 2T24. No 1S25, esse custo de ocupação foi de R\$ 3,5 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 1S24.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 6,6 milhões no 2T25, um acréscimo de R\$ 0,6 milhão comparado com o 2T24. No 1S25, tivemos R\$ 14,0 milhões, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões em relação ao 1S24.

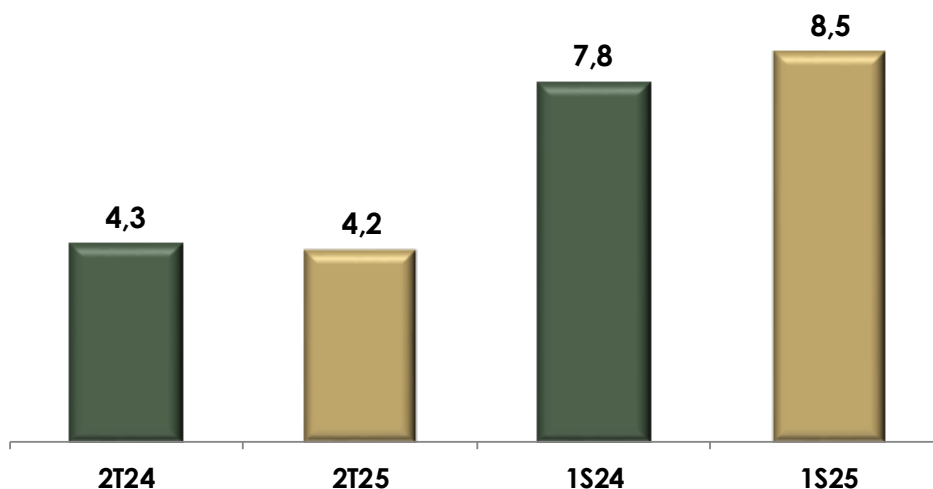
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T25, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,2 milhões, R\$ 0,1 milhão menor que no 2T24. No 1S25 tivemos R\$ 8,5 milhões, um acréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao 1S24.

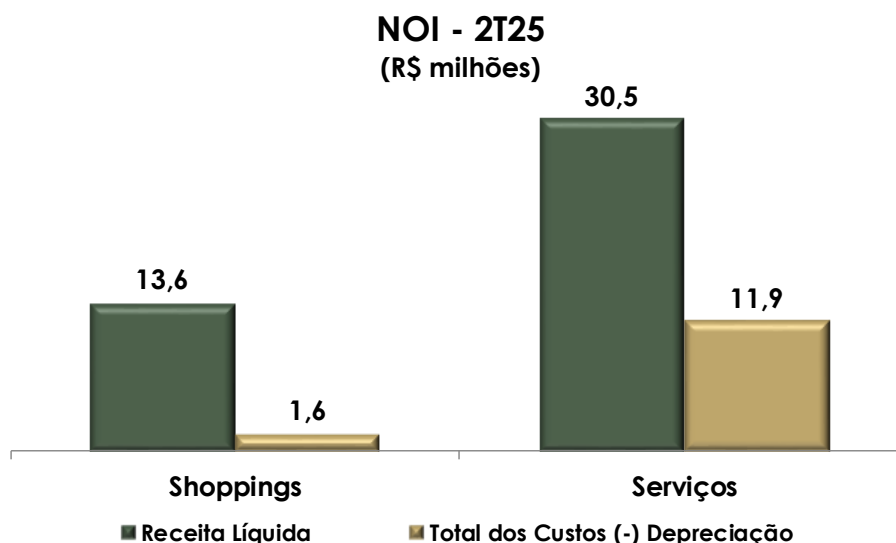
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



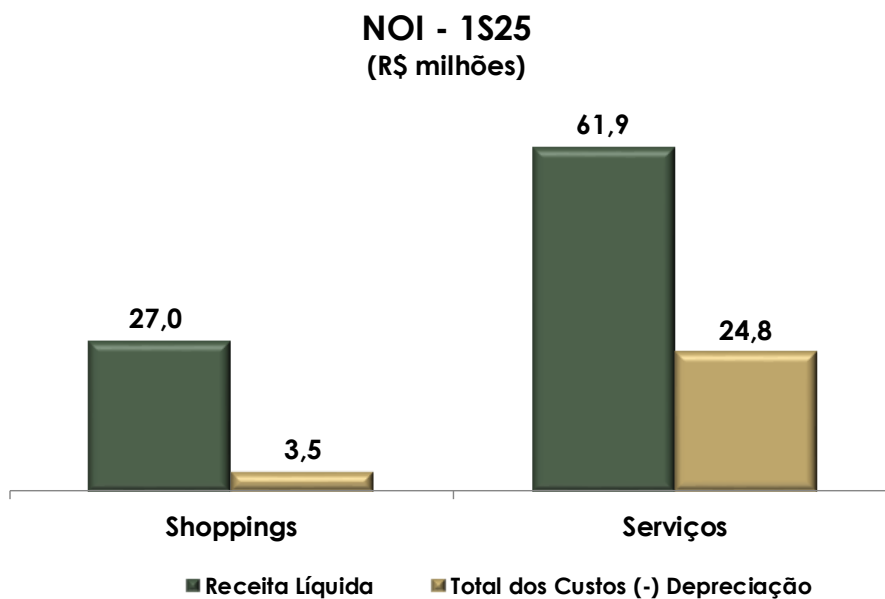
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T25 foi de R\$ 30,4 milhões, margem de 68,8% e acréscimo de 8,1%, comparado aos R\$ 28,1 milhões no 2T24. No 1S25 tivemos R\$ 60,2 milhões, com margem de 67,7% e acréscimo de 5,6% em comparação com o 1S24.

No 2T25 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 30,6 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 12,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 18,6 milhões.



Já no 1S25 tivemos R\$ 60,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 23,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 37,1 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T25 totalizaram R\$ 15,7 milhões, representando um acréscimo de 14,3%, comparado com 2T24. No 1S25 este valor foi de R\$ 33,3 milhões, 10,3% maior que no 1S24.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(1,2)	223,1%	(1,0)	(2,1)	125,9%
PCLD	-	-	-	(0,2)	-	-
Despesas com Pessoal	(4,2)	(3,5)	-18,0%	(8,5)	(6,9)	-19,2%
Serviços de Terceiros	(3,3)	(3,4)	3,4%	(7,1)	(7,9)	11,2%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(1,1)	8,7%	(1,9)	(2,2)	13,2%
Não Recorrentes	(1,1)	(3,2)	189,7%	(3,1)	(7,6)	145,6%
Outras Despesas	(3,7)	(3,3)	-11,3%	(8,4)	(6,6)	-21,3%
Total	(13,7)	(15,7)	14,3%	(30,2)	(33,3)	10,3%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 2,0 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da publicidade e propaganda, (ii) das despesas com serviços de terceiros, (iii) da comercialização e (iv) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) das despesas com pessoal e (vi) das outras despesas.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 2T25 as outras receitas e despesas operacionais ficaram zeradas, enquanto no 2T24 tivemos R\$ 0,1 milhão. No 1S25 este valor foi de R\$ 0,4 milhão e no 1S24 tivemos R\$ 11,5 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	-	0,2	-
Outras Recuperações	0,1	-	-	(11,5)	0,2	-101,8%
Total	0,1	-	-	(11,5)	0,4	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T25 foi de R\$ 60,5 milhões, e no 2T24 o resultado ficou R\$ 255,7 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S25 registramos R\$ 139,6 milhões, comparado com R\$ 355,6 milhões negativo no 1S24.

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	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Receitas	12,4	133,9	-	18,1	315,9	-
Juros de aplicações financeiras	2,0	4,5	123,0%	3,7	7,3	97,8%
Variação cambial ativa	0,3	126,0	-	0,3	303,4	-
Ganho na operação com derivativos	7,6	-	-99,5%	8,9	1,1	-88,0%
Outros	2,5	3,4	39,3%	5,2	4,1	-22,2%
Despesas	(268,1)	(73,4)	-72,6%	(373,7)	(176,3)	-52,8%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(7,4)	(5,9)	-21,3%	(12,3)	(11,8)	-4,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(37,6)	(38,4)	2,1%	(71,0)	(78,0)	9,9%
Perda em operação com derivativos	(0,1)	(2,8)	-	(0,2)	(6,0)	-
Variação cambial passiva	(210,7)	(18,9)	-91,0%	(268,0)	(26,5)	-90,1%
Variação monetária passiva	(0,6)	(0,5)	-18,4%	(1,9)	(2,2)	11,3%
Multa sobre impostos em atraso	(8,9)	(2,8)	-68,2%	(15,3)	(6,9)	-54,9%
Outros	(2,8)	(4,1)	48,2%	(5,0)	(44,9)	-
Total	(255,7)	60,5	-	(355,6)	139,6	-

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 30 de junho de 2025, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,6136
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(298)

Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(298)

(*) 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 2T25 foi de R\$ 4,3 milhões negativo e no 2T24 foi de R\$ 0,3 milhão. No 1S25 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 28,2 milhões, um acréscimo de R\$ 33,0 milhões em comparação com o 1S24.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T25 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 75,4 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 239,4 milhões negativo no 2T24. No 1S25 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 205,4 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 324,6 milhões negativo no 1S24.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Resultado Líquido	(240,8)	71,0	-	(345,1)	195,2	-
(+) Não recorrentes	1,1	3,2	189,8%	15,3	7,6	-50,2%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,3	1,2	14,9%	5,2	2,6	14,2%
Resultado Líquido Ajustado	(239,4)	75,4	-	(324,6)	205,4	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-568,5%	170,6%	-	-388,4%	230,8%	-

EBITDA AJUSTADO

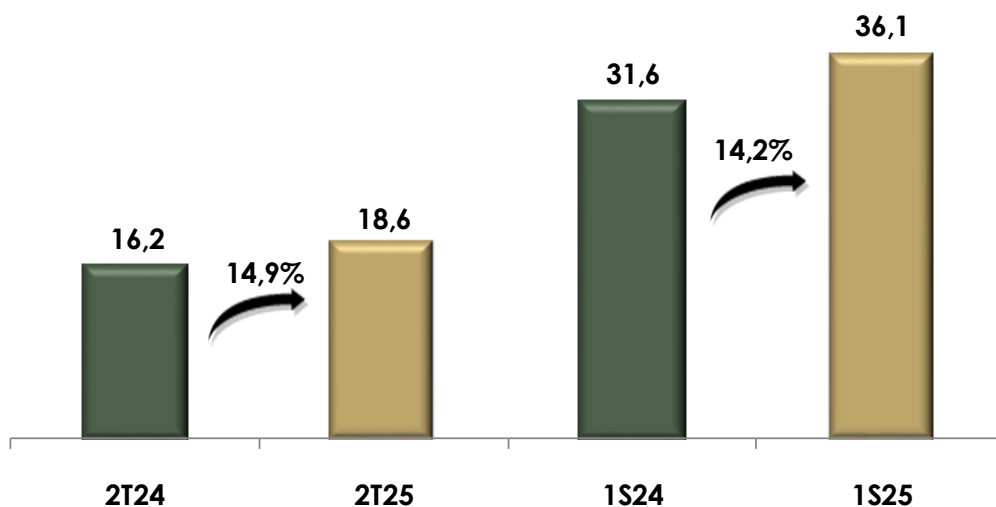
O EBITDA Ajustado no 2T25 foi de R\$ 18,6 milhões, margem de 42,1% e acréscimo de 14,9% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S25 este valor foi de R\$ 36,1 milhões, margem de 40,6% e acréscimo de 14,2% em comparação com o 1S24.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Resultado líquido	(240,8)	71,0	-	(345,1)	195,2	-
(+) IRPJ / CSLL	(0,3)	4,3	-	4,7	(28,2)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	255,7	(60,5)	-	355,6	(139,6)	-
(+) Depreciação e Amortização	0,5	0,6	8,3%	1,1	1,1	10,4%
EBITDA*	15,1	15,4	-	16,3	28,5	-
(+) Não Recorrentes	1,1	3,2	189,8%	15,3	7,6	-50,2%
EBITDA Ajustado	16,2	18,6	14,9%	31,6	36,1	14,2%
Margem EBITDA Ajustado	38,5%	42,1%	3,6 p.p.	37,8%	40,6%	2,8 p.p.

* Resolução CVM 156/22

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

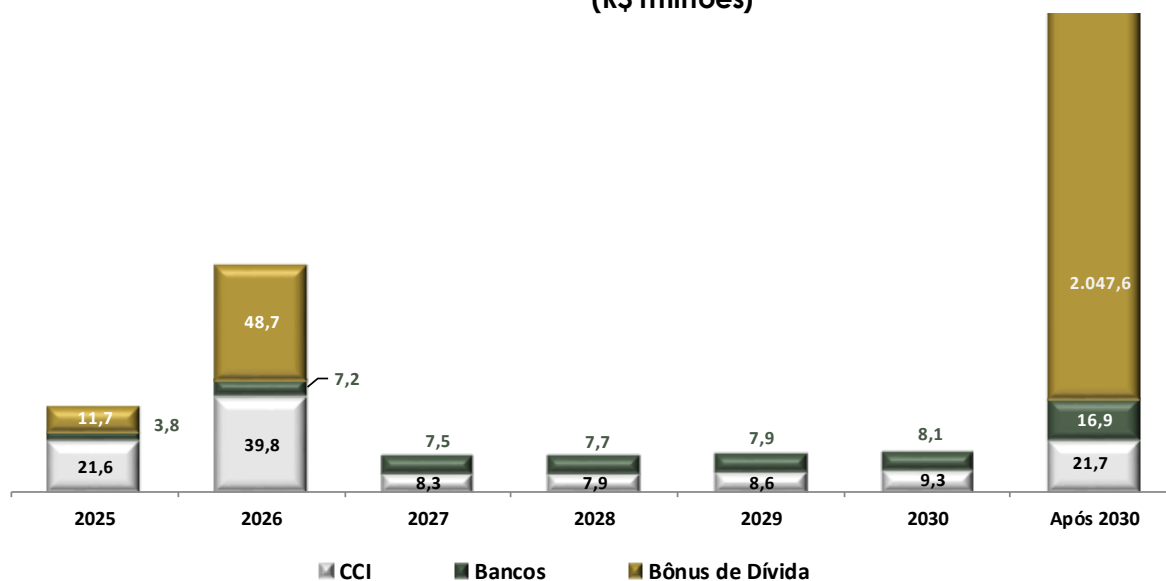


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2025 totalizou R\$ 2.284,3 milhões. Em 31 de março de 2025 este endividamento era de R\$ 2.380,1 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2025 de R\$ 86,7 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.197,6 milhões. No 1T25 o endividamento líquido foi de R\$ 2.263,8 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Após 2030	
BNB	jun-25	-	3,53%	0,2	0,2	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	18,6	5,6	12,0	1,0	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	33,7	12,7	21,0	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	27,8	1,4	2,9	3,1	3,4	3,7	4,0	9,3	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	37,1	1,9	3,9	4,2	4,5	4,9	5,3	12,4	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	58,9	3,6	7,2	7,5	7,7	7,9	8,1	16,9	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	50,6	1,9	48,7	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	542,3	9,8	-	-	-	-	-	-	532,5
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.515,1	-	-	-	-	-	-	-	1.515,1
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.284,3	37,1	95,7	15,8	15,6	16,5	17,4	2.086,2	

*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	2T24	2T25	Var.	1S24	1S25	Var.
Receita Bruta	48.525	51.489	6,1%	95.659	100.950	5,5%
De Aluguéis	16.644	17.170	3,2%	33.538	33.235	-0,9%
De Serviços	31.881	34.319	7,6%	62.121	67.715	9,0%
Deduções da Receita	(6.426)	(7.316)	13,8%	(12.068)	(11.981)	-0,7%
Pis / Cofins	(3.329)	(4.363)	31,1%	(6.473)	(6.892)	6,5%
ISS	(1.276)	(1.403)	10,0%	(2.479)	(2.741)	10,6%
Descontos	(1.821)	(1.550)	-14,9%	(3.116)	(2.348)	-24,6%
Receita Líquida	42.099	44.173	4,9%	83.591	88.969	6,4%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(13.964)	(13.765)	-1,4%	(26.588)	(28.773)	8,2%
Pessoal	(1.387)	(1.146)	-17,4%	(2.730)	(2.375)	-13,0%
Depreciação	(187)	(196)	4,8%	(367)	(385)	4,9%
Ocupação	(8.086)	(8.233)	1,8%	(15.686)	(17.533)	11,8%
Serviços de Terceiros	(4.304)	(4.190)	-2,6%	(7.805)	(8.480)	8,6%
Resultado Bruto	28.135	30.408	8,1%	57.003	60.196	5,6%
Despesas Operacionais	(13.608)	(15.636)	14,9%	(41.756)	(32.894)	-21,2%
Gerais e Administrativas	(13.698)	(15.661)	14,3%	(30.219)	(33.317)	10,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	90	25	-	(11.537)	423	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	14.527	14.772	-	15.247	27.302	79,1%
Resultado Financeiro	(255.713)	60.512	-	(355.648)	139.619	-
Resultado Antes do IR e da CS	(241.186)	75.284	-	(340.401)	166.921	-
IR/CS	338	(4.264)	-	(4.738)	28.244	-
Resultado Líquido	(240.848)	71.020	-	(345.139)	195.165	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/06/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	86.125	144.988
Contas a receber	27.838	32.695
Tributos a recuperar	12.816	12.739
Outras contas a receber	32.915	28.106
Total do ativo circulante	159.694	218.528
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	557	529
Contas a receber	4	0
Empréstimos a receber com terceiros	5.070	5.215
Partes relacionadas	17.386	15.828
Depósitos e cauções	10.195	10.070
Outras contas a receber	13.939	17.301
Propriedades para investimento	893.520	891.579
Imobilizado	28.949	28.411
Intangível	34.619	32.296
Total do ativo não circulante	1.004.239	1.001.229
TOTAL DO ATIVO	1.163.933	1.219.757

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	9.824	12.337
Empréstimos e financiamentos	19.151	21.505
Salários e encargos sociais	3.225	2.907
Impostos, taxas e contribuições	99.075	88.681
Impostos parcelados	28.599	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	44.611	40.938
Partes relacionadas	0	327
Receitas de cessões a apropriar	2.008	3.439
Outras contas a pagar	4.563	4.355
Total do circulante	211.056	193.542
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.147.977	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	1.501	1.858
Impostos parcelados	43.195	56.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.377	20.377
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.121	5.063
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	72.515	93.246
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	384	706
Total do não circulante	2.291.627	2.560.131
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.338.750	-1.533.916
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.163.933	1.219.757

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2025	30/06/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	195.166	-345.139
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	784	1.091
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-398	-82
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	58	308
Imposto de renda e contribuição social	8.008	4.738
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	89.306	83.965
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	5.713	6.267
Variação cambial	-279.029	261.857
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.251	4.015
Tributos a recuperar	-77	-1.355
Outras contas a receber	-6.517	-18.864
Depósitos e cauções	-125	-4
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-2.513	-7.412
Impostos, taxas e contribuições	2.386	15.095
Salários e encargos sociais	318	1.063
Receitas de cessões a apropriar	-1.788	-1.944
Outras contas a pagar	-114	-832
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	16.429	2.767
Pagamento de juros	-39.979	-38.559
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-23.550	-35.792
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	7	1
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	-1.941	91.079
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	-28	-22
Partes Relacionadas	3.657	-6.479
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-3.652	-5.045
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	-1.957	79.534
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-25.961	-23.789
Novos parcelamentos de tributos	3.989	60
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-12.881	-12.973
Partes relacionadas	-327	6.766
Amortização de custo de captação	1.824	1.823
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-33.356	-28.113
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-58.863	15.629
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	144.988	92.525
No final do exercício	86.125	108.154

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

GLOSSÁRIO

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