

4T25

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

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

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T24	4T25	Var.	2024	2025	Var.
Receita Bruta Total	59.779	62.595	4,7%	204.323	216.718	6,1%
Aluguel (Shoppings)	19.385	20.135	3,9%	70.048	70.451	0,6%
Serviços	40.394	42.460	5,1%	134.275	146.267	8,9%
NOI Consolidado	36.241	36.755	1,4%	122.406	129.204	5,6%
EBITDA Ajustado	22.900	26.405	15,3%	70.750	81.880	15,7%
Resultado Líquido Ajustado	(257.461)	(82.967)	-67,8%	(589.828)	143.621	-
FFO Ajustado	(256.844)	(82.029)	-68,1%	(587.542)	146.468	-
Margem NOI	67,2%	67,3%	0,1 p.p.	67,8%	67,9%	0,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	42,5%	48,4%	5,9 p.p.	39,2%	43,1%	3,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-477,7%	-151,9%	-	-326,8%	75,5%	-
Margem FFO Ajustado	-476,6%	-150,2%	-	-325,5%	77,0%	-
Receita Bruta por m ²	726,55	765,00	5,3%	2.414,51	2.637,63	9,2%
NOI por m ²	440,47	449,20	2,0%	1.446,48	1.572,51	8,7%
EBITDA Ajustado por m ²	278,32	322,71	15,9%	836,06	996,54	19,2%
Resultado Líquido ajustado m ²	(3.129,16)	(1.013,98)	-67,6%	(6.970,06)	1.747,98	-
FFO ajustado por m ²	(3.121,66)	(1.002,52)	-67,9%	(6.943,04)	1.782,63	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	82.278	81.823	-0,6%	84.623	82.164	-2,9%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	82.278	80.910	-1,7%	82.278	80.910	-1,7%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2025 (4T25) e o ano de 2025, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 4T25 apresentou um acréscimo de 4,7% para R\$ 62,6 milhões, ponderada pelo aumento nas Receitas de Aluguel em 3,9% e aumento nas Receitas de Serviços de 5,1% quando comparadas ao 4T24. No ano de 2025, a Receita Bruta atingiu R\$ 216,7 milhões, um aumento de 6,1% quando comparada ao ano de 2024.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um acréscimo de 5,3%, no 4T25 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 3,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma pequena redução no trimestre, atingindo 95,3% no 4T25 contra 95,4% quando comparada com o 4T24.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 0,8% em relação ao 4T24, atingindo R\$ 18,0 milhões, impactado pelo acréscimo dos custos de pessoal. No ano, eles tiveram um acréscimo de 4,8% em relação a 2024, alcançando R\$ 61,7 milhões, reflexo do aumento nos custos de ocupação e de serviços de terceiros.

O NOI atingiu R\$ 129,2 milhões em 2025, incremento de 5,6% em relação ao ano anterior, com margem de 67,9%. No 4T25, o NOI alcançou R\$ 36,8 milhões com margem NOI de 67,3%, um aumento de 1,4% em relação ao 4T24.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução, de 4,5% em 2025, comparando com o ano anterior, e uma redução de 27,0% no 4T25 quando comparado ao 4T24.

O EBITDA Ajustado em 2025 atingiu R\$ 81,9 milhões, aumento de 15,7% em relação ao ano de 2024, com margem EBITDA Ajustado de 43,1%. No 4T25, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 26,4 milhões, um aumento de 15,3% em relação ao 4T24, com margem EBITDA Ajustado de 48,4%.

Em 2025, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 706,1 milhões em 2024 para negativos R\$ 12,1 milhões em 2025.

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

Marcio Snioka,

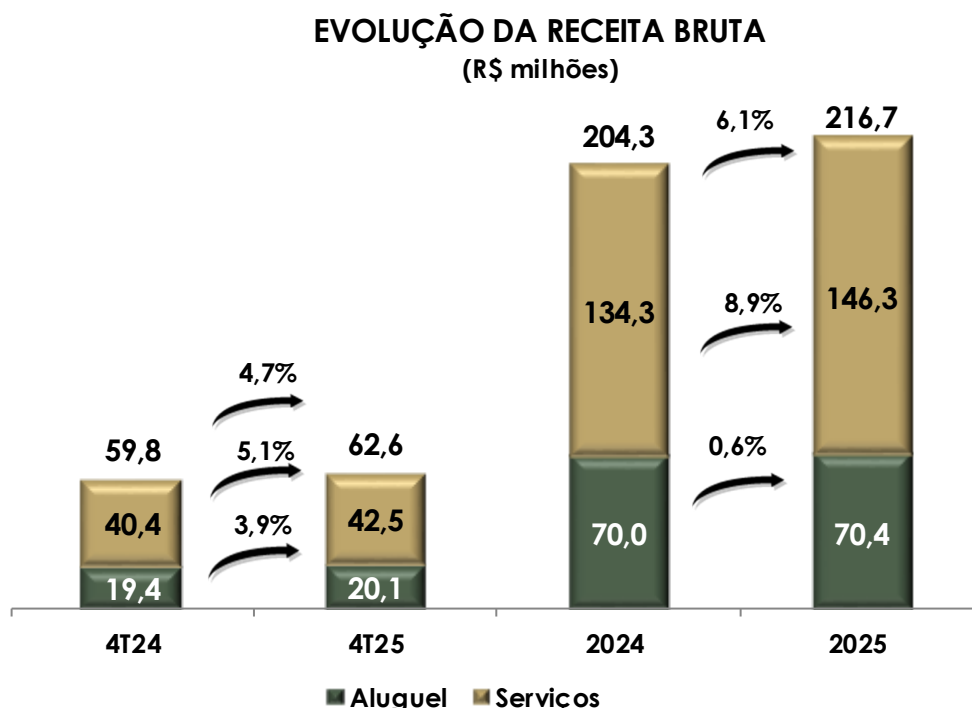
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

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

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

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



RECEITA DE ALUGUÉIS

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

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

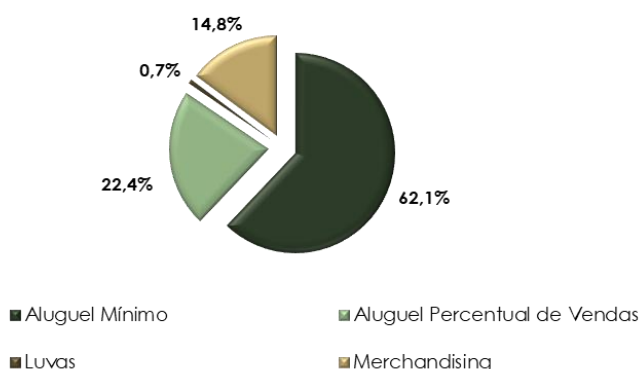
As receitas de aluguel mínimo no 4T25 atingiram R\$ 12,5 milhões, aumentaram em R\$ 0,8 milhão, ou 7,5% em relação ao 4T24. Comparando 2025 com 2024, observamos acréscimo de R\$ 0,7 milhão, ou 1,4%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

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

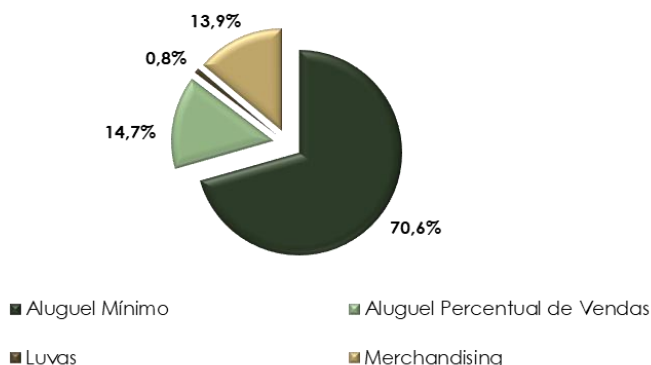
Os alugueis temporários (*Merchandising*) no 4T25 totalizaram R\$ 3,0 milhões, acréscimo de 4,6% em comparação com o 4T24, e R\$ 9,8 milhões em 2025, acréscimo de 11,9% em comparação com 2024.

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

Receita de Aluguéis - 4T25



Receita de Aluguéis - 2025



RECEITA DE SERVIÇOS

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

Composição da Receita de Serviços

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

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

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

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

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

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

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

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

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

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

Custo de Pessoal

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

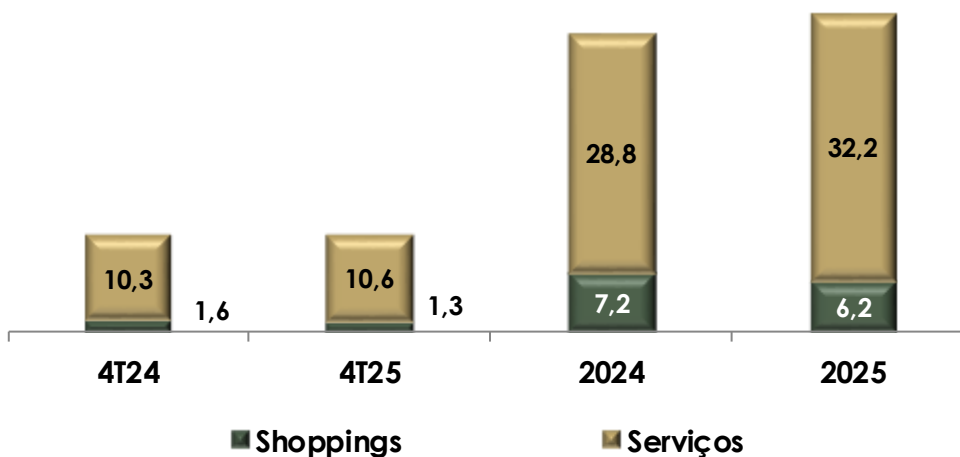
Custo de Depreciação

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

Custo de Ocupação

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

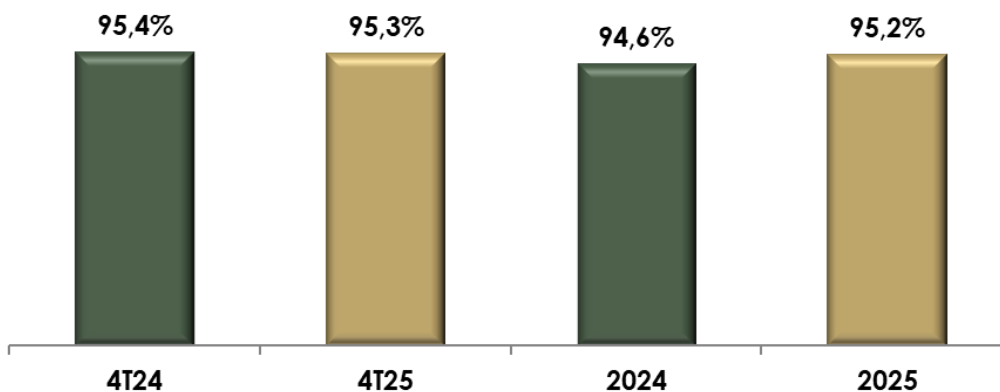
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



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

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

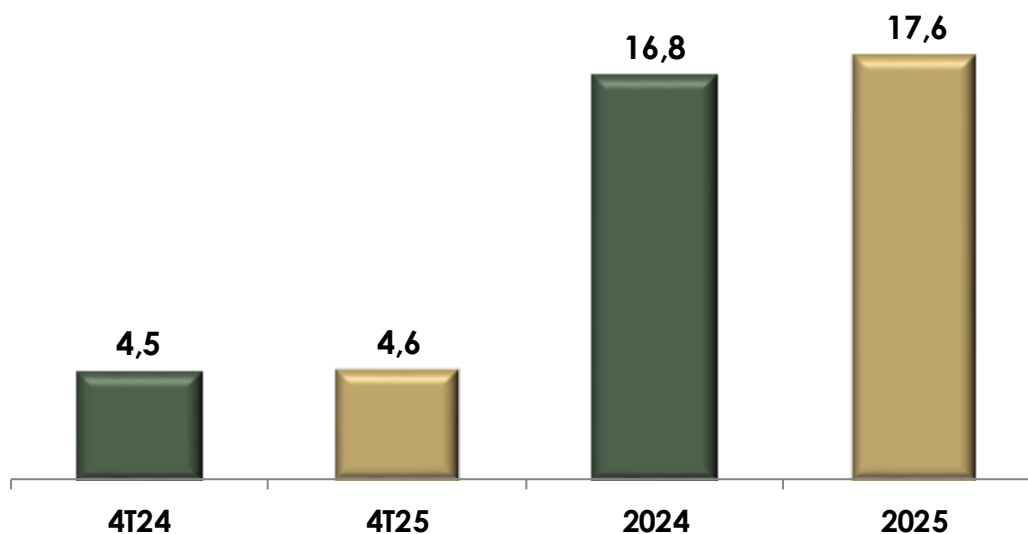
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

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

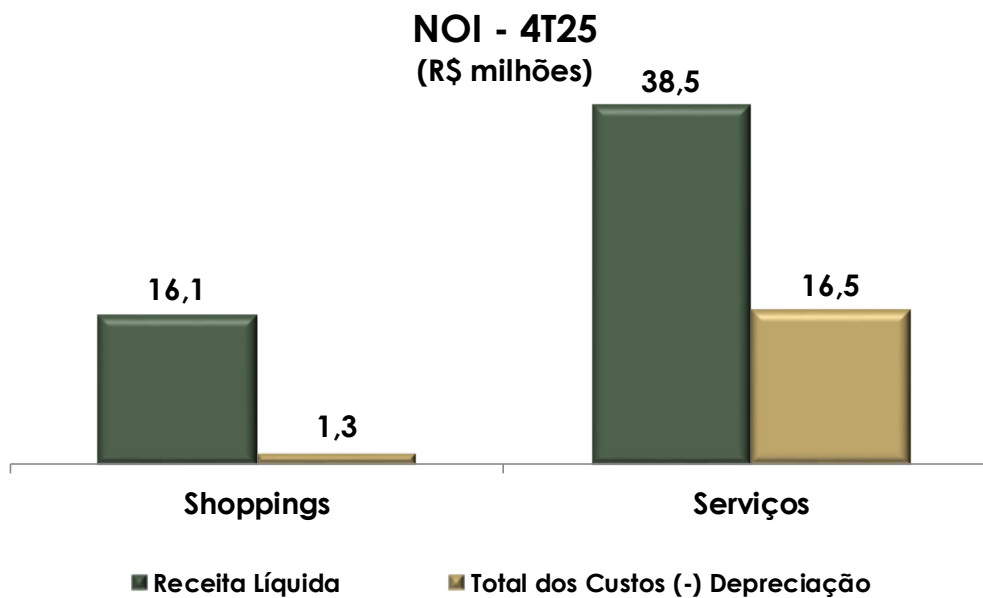
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



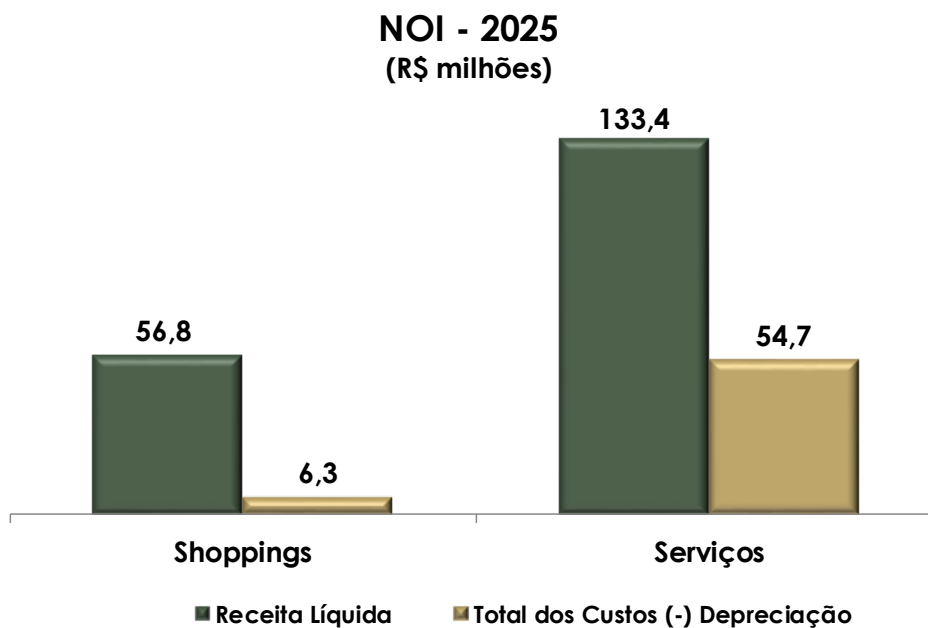
LUCRO BRUTO

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

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



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



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

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

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

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

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

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

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

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

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

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

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

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

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

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

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

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

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

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

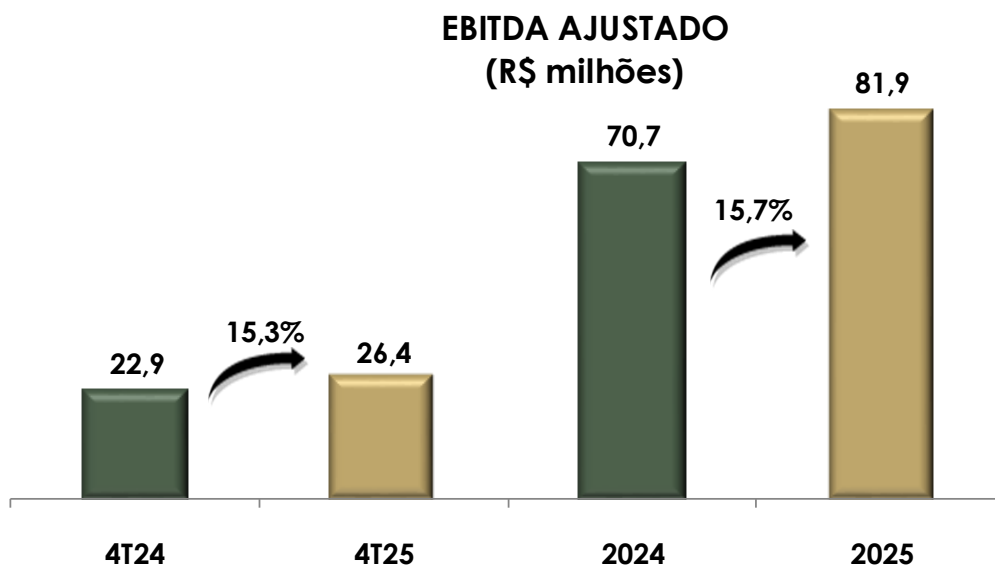
EBITDA AJUSTADO

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

Reconciliação do EBITDA Ajustado

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

* Resolução CVM 156/22

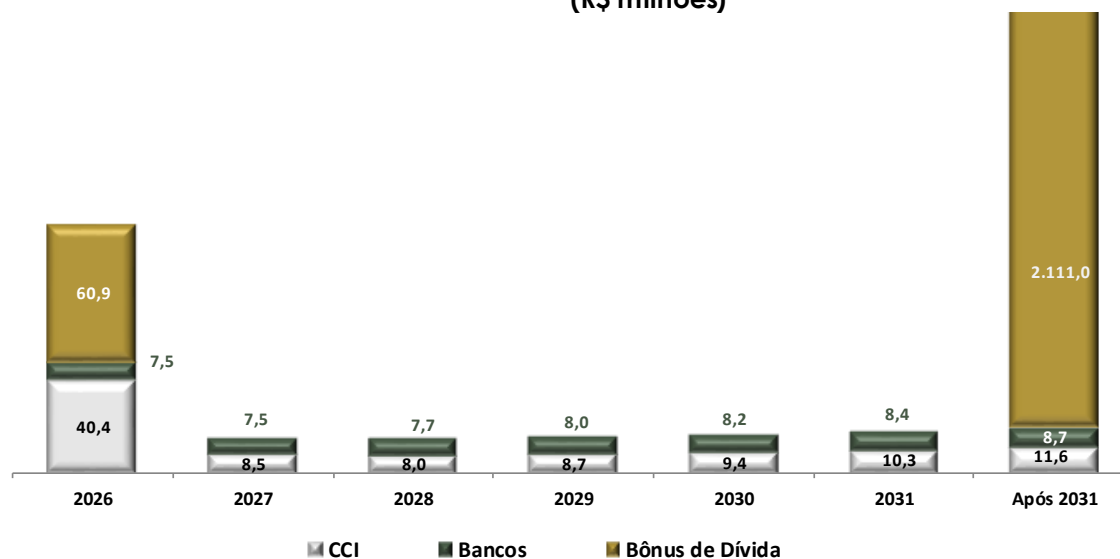


ESTRUTURA DE CAPITAL

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

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



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

*Perpétuo com possibilidade de call

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

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

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	79.359	144.988
Contas a receber	32.552	32.695
Tributos a recuperar	13.822	12.739
Outras contas a receber	34.104	28.106
Total do ativo circulante	159.837	218.528
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	0	529
Empréstimos a receber com terceiros	5.252	5.215
Partes relacionadas	0	15.828
Depósitos e cauções	9.586	10.070
Outras contas a receber	9.630	17.301
Propriedades para investimento	809.477	891.579
Imobilizado	29.445	28.411
Intangível	34.996	32.296
Total do ativo não circulante	898.386	1.001.229
TOTAL DO ATIVO	1.058.223	1.219.757

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	13.684	12.337
Empréstimos e financiamentos	68.339	21.505
Salários e encargos sociais	2.203	2.907
Impostos, taxas e contribuições	103.228	88.681
Impostos parcelados	37.450	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	40.477	40.938
Partes relacionadas	0	327
Receitas de cessões a apropriar	327	3.439
Outras contas a pagar	4.850	4.355
Total do circulante	270.558	193.542
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.159.515	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	1.614	1.858
Impostos parcelados	41.176	56.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.598	20.377
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.151	5.063
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	56.474	93.246
Partes relacionadas	14.894	0
Contas a pagar na compra de terrenos	0	557
Outras contas a pagar	1.989	708
Total do não circulante	2.299.411	2.560.133
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.511.746	-1.533.918
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.058.223	1.219.757

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	22.170	-815.268
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.845	2.137
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-2.193	661
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	88	758
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-60.033	-1.566
Imposto de renda e contribuição social	14.209	11.008
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	172.975	179.011
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	9.865	6.263
Variação cambial	-260.469	496.965
Ajuste a valor justo	81.140	153.508
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	2.336	1.486
Tributos a recuperar	-1.083	-1.959
Outras contas a receber	1.673	58.795
Depósitos e cauções	484	348
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	1.347	-4.636
Impostos, taxas e contribuições	58.592	-12.548
Salários e encargos sociais	-704	551
Receitas de cessões a apropriar	-3.356	-4.047
Outras contas a pagar	1.221	-420
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	41.107	71.047
Pagamento de juros	-80.946	-79.619
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-39.839	-8.572
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	9.248	176.507
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	529	-45
Partes Relacionadas	15.791	1.807
Aquisição de imobilizado, propriedades para investimentos e intangível	-14.865	-72.997
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	10.703	105.272
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-49.260	-44.879
Novos parcelamentos de tributos	18.657	21.582
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-20.457	-20.940
Partes relacionadas	14.567	0
Caixa líquido aplicado nas / (proveniente das) atividades de financiamento	-36.493	-44.237
Aumento / (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
	-65.629	52.463
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	144.988	92.525
No final do exercício	79.359	144.988

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

GLOSSÁRIO

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.