

# Índice

---

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	4
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	10
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	12
1.5 Principais clientes	24
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	25
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	28
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	29
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	30
1.10 Informações de sociedade de economia mista	33
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	34
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	35
1.13 Acordos de acionistas	36
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	37
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	38
1.16 Outras informações relevantes	39
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	40
2.2 Resultados operacional e financeiro	52
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	53
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	57
2.5 Medições não contábeis	58
2.6 Eventos subsequentes as DFs	61
2.7 Destinação de resultados	62
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	64
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	65
2.10 Planos de negócios	66
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	67
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	68
3.2 Acompanhamento das projeções	69

# Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	70
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	80
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	82
4.4 Processos não sigilosos relevantes	87
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	89
4.6 Processos sigilosos relevantes	90
4.7 Outras contingências relevantes	91
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	94
5.2 Descrição dos controles internos	95
5.3 Programa de integridade	96
5.4 Alterações significativas	98
5.5 Outras informações relevantes	99
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	100
6.3 Distribuição de capital	102
6.4 Participação em sociedades	103
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	104
6.6 Outras informações relevantes	106
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	107
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	108
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	109
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	112
7.4 Composição dos comitês	123
7.5 Relações familiares	124
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	125
7.7 Acordos/seguros de administradores	126
7.8 Outras informações relevantes	127
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	128

## Índice

8.2 Remuneração total por órgão	131
8.3 Remuneração variável	135
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	137
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	141
8.6 Outorga de opções de compra de ações	142
8.7 Opções em aberto	143
8.8 Opções exercidas e ações entregues	144
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	145
8.10 Outorga de ações	146
8.11 Ações entregues	147
8.12 Precificação das ações/opções	148
8.13 Participações detidas por órgão	149
8.14 Planos de previdência	150
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	151
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	152
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	153
8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado)	154
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado)	155
8.20 Outras informações relevantes	156
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	157
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	158
9.4 Outras informações relevantes	159
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	160
10.1 Descrição dos recursos humanos	162
10.2 Alterações relevantes	163
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	164
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	165
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	166
10.5 Outras informações relevantes	167
11. Transações com partes relacionadas	

# Índice

---

11.1 Regras, políticas e práticas	168
11.2 Transações com partes relacionadas	169
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	172
11.3 Outras informações relevantes	173
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	174
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	175
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	176
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	179
12.5 Mercados de negociação no Brasil	180
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	181
12.7 Títulos emitidos no exterior	182
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	183
12.9 Outras informações relevantes	184
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	190
13.1 Declaração do diretor presidente	191
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	192
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	193

## 1.1 Histórico do emissor

Os antigos acionistas controladores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A foram pioneiros no comércio de varejo na cidade de Guarulhos. Esse histórico levou a um profundo conhecimento do mercado de varejo local, razão pela qual a maioria dos *shopping centers* da Companhia se concentraram, inicialmente, naquela região.

Tais atividades foram iniciadas em 1989, com a inauguração do Poli Shopping Guarulhos, sucessor de uma loja de departamentos que, seguindo a tendência da época, retraía-se e dava espaço a centros de compra com diversas operações especializadas. Assim, os antigos controladores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A começavam a sofisticar as operações de varejo, reunindo componentes imobiliários.

Com a experiência adquirida, a Companhia optou pela expansão das atividades no setor de *shopping centers* e inaugurou o Internacional Shopping Guarulhos, em 1998. Com vistas a aumentar a participação no setor, foi iniciado o planejamento do Internacional Shopping Guarulhos (como um *Power Center*), com a implantação do Auto Shopping (em 2006).

A fim de diversificar a área geográfica de atuação, a Companhia iniciou a prospecção de novos projetos a serem desenvolvidos ou adquiridos, como o Santana Parque Shopping, em 2005, bem como o Shopping Light, adquirido em 2007.

Em julho de 2007, a Companhia realizou oferta pública inicial de ações, captando R\$ 286,7 milhões e ingressou no Novo Mercado da B3.

Em agosto de 2007, a General Shopping e Outlets do Brasil adquiriu o Suzano Shopping, na cidade de Suzano, estado de São Paulo.

No mês de novembro de 2007, a Companhia adquiriu outros cinco empreendimentos: o Cascavel JL Shopping, o Top Center Shopping, o Prudente Parque Shopping, o Poli Shopping Osasco e o Shopping do Vale.

Em janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 100% do Shopping Unimart.

Em dezembro de 2008, a Companhia entregou as expansões do Shopping Suzano e Internacional Shopping Guarulhos, acrescentando 9.463 m<sup>2</sup> de ABL ao seu portfólio.

Em junho de 2009, a General Shopping e Outlets do Brasil inaugurou o Outlet Premium São Paulo, localizado na Rodovia dos Bandeirantes, Km72, estado de São Paulo.

Em junho de 2010, a Companhia adquiriu participação adicional de 20% no Outlet Premium São Paulo onde passou a deter 50% de participação.

Em março de 2011, a Companhia lançou o projeto do Outlet Premium Brasília com mais de 16 mil m<sup>2</sup> de ABL e previsão de inauguração em 2012.

Em junho de 2011, a Companhia anunciou o projeto do Parque Shopping Maia, na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, com ABL estimada de 26.700 m<sup>2</sup>.

Em agosto de 2011, anunciamos a venda de 44% do projeto do Parque Shopping Sulacap para a RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Em novembro de 2011, inauguramos o Parque Shopping Barueri, na cidade de Barueri e estado de São Paulo, com 37,4 mil m<sup>2</sup> de ABL, tendo a companhia participação de 48% no empreendimento.

Em julho de 2012, a General Shopping e Outlets do Brasil inaugurou em Alexânia seu segundo empreendimento do tipo "outlet", o Outlet Premium Brasília.

Em agosto de 2012, a General Shopping e Outlets do Brasil adquiriu 100% do Shopping Bonsucesso, localizado em Guarulhos, acrescentando 24.437 m<sup>2</sup> de ABL ao seu portfólio.

## 1.1 Histórico do emissor

No 3º trimestre de 2012 (3T2012) foram inauguradas as expansões do Unimart Shopping Campinas e do Parque Shopping Prudente, adicionando aos mesmos 4.728 m<sup>2</sup> e 4.872 m<sup>2</sup> de ABL, respectivamente.

Em junho de 2013 a General Shopping e Outlets do Brasil vendeu 36,5% de sua participação no Shopping Bonsucesso e 36,5% do projeto do Parque Shopping Maia para o Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda.

Em outubro de 2013, inauguramos o Outlet Premium Salvador, no estado da Bahia e o Parque Shopping Sulacap, na cidade do Rio de Janeiro.

A Companhia vendeu a totalidade de sua participação nos shoppings Top Center e Santana Parque Shopping em julho e agosto de 2014, respectivamente.

Em abril de 2015, a Companhia inaugurou o Parque Shopping Maia, na cidade de Guarulhos e alienou o total de sua participação no Shopping Light.

Em outubro de 2015 foi inaugurado o Outlet Premium Rio de Janeiro, na cidade de Duque de Caxias e alienada 10% da participação da Companhia no Internacional Shopping Guarulhos.

Em 2016, a Companhia vendeu a totalidade de sua participação nos shoppings Poli Shopping Osasco e Parque Shopping Prudente.

Em 2018, a Companhia vendeu 79,9% de participação no Internacional Shopping Guarulhos através de duas transações equivalentes a 9,9% e 70,0%, concluídas em março e abril, respectivamente.

Em abril de 2018, a General Shopping alterou sua razão social, passando a se chamar General Shopping e Outlets do Brasil S/A.

Em dezembro de 2018 a Companhia adquiriu o Outlet Fashion Fortaleza (atualmente denominado Outlet Premium Fortaleza), reforçando sua liderança no segmento de outlets no mercado brasileiro.

Em fevereiro de 2019, a General Shopping e Outlets do Brasil concluiu a operação de venda da participação de 9,8% no Internacional Shopping Guarulhos. Com isso, deixou de deter qualquer participação no empreendimento.

Em abril de 2019, a Companhia distribuiu R\$ 828,9 milhões em dividendos, em razão da realização de lucro registrado na reserva de lucros a realizar. No âmbito dessa distribuição de dividendos, os empreendimentos Parque Shopping Barueri, Suzano Shopping Center, Unimart Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium São Paulo, Poli Shopping Center, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium Salvador e Off Outlet Fortaleza (atualmente denominado Outlet Premium Fortaleza) foram conferidos para o General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Ainda em abril de 2019, a Companhia anunciou ao mercado o lançamento do Projeto Outlet Premium Grande São Paulo, previsto para inauguração no segundo semestre de 2020. No mesmo mês, a General Shopping e Outlets do Brasil alienou participação de 13,4% no Parque Shopping Maia.

Em 16 de julho de 2019, por meio de sua controlada Send Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriu a fração ideal de 38,6962% de imóvel no qual está edificado o empreendimento “Parque Shopping Barueri”, pelo valor total de R\$ 125.000.000,00.

Em novembro de 2019 a Companhia anunciou proposta de grupamento alterando o número de ações em que se divide o capital da Companhia de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias. A operação foi concretizada em 13 de janeiro de 2020, data a partir da qual as ações da General Shopping e Outlets do Brasil passaram a ser negociadas de forma exclusivamente grupadas.

## 1.1 Histórico do emissor

Em novembro de 2020 a Companhia inaugurou o Outlet Premium Grande São Paulo, empreendimento localizado na cidade de Itaquaquecetuba, estado de São Paulo. A ABL Total do outlet center é de 16.601 metros quadrados nessa primeira fase de operação, no qual a General Shopping e Outlets do Brasil detém participação de 85%.

Em 14 de julho de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a saída voluntária da Companhia do segmento especial de listagem da B3 denominado “Novo Mercado”, com a migração para o Segmento Básico de listagem.

Em 16 de julho de 2021 as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no Segmento Básico de listagem da B3.

Em abril de 2022 a Companhia alienou, através de sua investida Tela Administradora e Incorporadora Ltda., fração ideal de 49% (quarenta e nove por cento) no empreendimento Outlet Premium Grande São Paulo.

Em março de 2024, a Companhia comunicou a alienação, através de sua subsidiária integral Send Empreendimentos e Participações Ltda, fração ideal de 31,2% do imóvel onde está instalado o Parque Shopping Barueri.

Em abril de 2024, A Companhia inaugurou o Outlet Premium Imigrantes, empreendimento localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo. Possui ABL Total de aproximadamente 17.700 m<sup>2</sup> nessa primeira fase de operação e possuímos 50.0% de participação no empreendimento.

Em outubro de 2024, a Companhia comunicou a alienação, através de sua subsidiária integral Send Empreendimentos e Participações Ltda, fração ideal de 10,4% do imóvel onde está instalado o Parque Shopping Barueri.

Em novembro de 2025, a Companhia alienou a totalidade de sua participação no empreendimento denominado Poli Shopping.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: **(a)** Levian Participações e Empreendimentos S.A. e **(b)** Atlas Participações Ltda. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em shoppings centers está agrupada na Levian Participações Empreendimentos S.A. e na Securis Administradora e Incorporadora S.A.

A Companhia negocia suas ações no segmento básico de listagem da “B3 – Brasil, Bolsa, Balcão”, sob a sigla GSHP3.

A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depositary Shares com base no Regulation S e Rule 144A (GDSs), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 22 de julho de 2016. Em 18 de julho de 2016, a CVM aprovou o pedido. Nesse contexto, o The Bank of New York Mellon atua como a instituição depositária do Programa de GDS e é responsável pela emissão dos respectivos certificados. As ações ordinárias da Companhia são negociadas na B3 e representam lastro dos GDS à razão de 1 (um) GDS para cada 73 (setenta e três) ações. O Itaú Unibanco S.A. atua como a instituição custodiante das ações da Companhia no Brasil. O estabelecimento do programa GDS envolveu a emissão de 11.000.000 (onze milhões) de novas ações ordinárias em decorrência da incorporação da controlada indireta Druz Administradora e Incorporadora Ltda. As novas ações emitidas ficaram em poder da controlada direta GS Investments Limited. Do montante das ações que não serviram de lastro para o programa de GDS, foram canceladas 6.564.301 ações conforme ata da reunião do conselho de administração realizada em 04 de agosto de 2017. O saldo remanescente de 1.923.550 ações (grupadas em 53.432 ações em 23 de janeiro de 2020) permanece em tesouraria nominal à Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2019 e autorizada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários em 23 de janeiro de 2020, foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia (incluindo as ações que lastreiam os títulos emitidos pela General Shopping no âmbito do seu programa patrocinado de certificados de depósito de ações), à razão de 36 (trinta e seis) ações para 1 (uma) ação, de modo que cada lote de 36 (trinta e seis) ações foram grupado em uma única ação, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. (“Grupamento”). Em decorrência do Grupamento, o número de ações em que se divide o capital social da Companhia foi alterado de 69.435.699 (sessenta e nove milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) para 1.928.769 (um milhão, novecentas e vinte e oito mil setecentas e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar conjunto 241.

A Companhia e suas controladas têm como atividade preponderante: (a) administração de bens próprios e de terceiros; (b) participação em negócios mobiliários e (c) incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas são as seguintes:

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

- ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE): tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia - SCM, provedor de voz sobre protocolo internet – VOIP;
- Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan): tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Ardan é detentora de uma fração ideal de 0,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- Atlas Participações Ltda. (Atlas): tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda., ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (Babi): tem por objetivo social a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- BAVI Administradora e Incorporadora S.A. (BAVI): Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A BAVI é detentora de 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo;
- Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac): tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT): tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda.;
- Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 100% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.;
- BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para venda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras sociedades e em empreendimentos imobiliários;
- BUD Administradora e Incorporadora Ltda. (BUD): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários, a Bud é detentora de uma fração ideal de 3% do Outlet Premium Brasília;
- BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. (BR Retail): tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil. A BR Brasil Retail detém participação integral na Geninvest e na Genpromo e de 50% na Gen Biud.
- DAN Administradora e Incorporadora Ltda. (DAN): tem por objeto a incorporações imobiliárias, de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, de administração de bens próprios e de

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

- terceiros, de participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
  - Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy): tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Auto Shopping Guarulhos Center, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium São Paulo e expansão, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping do Vale, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Parque Shopping Sulacap, Unimart Shopping, Outlet Grande São Paulo, Outlet Premium Fortaleza e Outlet Premium Imigrantes;
  - FAT Empreendimentos e Participações S/A. (FAT): tem por objeto social incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como participação como quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos imobiliários;
  - FIPARK Estacionamentos Ltda. (FIPARK): tem por objeto a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios e de terceiros. Atualmente a FIPARK é responsável pela administração dos estacionamentos do Parque Shopping Maia e Shopping Bonsucesso;
  - General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora): tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo e expansão, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia; Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Fortaleza, Outlet Grande São Paulo e Outlet Premium Imigrantes. A General Shopping Brasil Administradora e Serviços é detentora de 100% das quotas da NIC Administradora e Incorporadora Ltda.;
  - General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance): empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 41,7% das quotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
  - Genpag Gestão de Serviços S.A. (Genpag): tem por objeto desenvolvimento, a exploração, a locação, a prestação de serviços e/ou a comercialização de softwares e aplicativos em tecnologia da informação destinados a arranjos de pagamento e meios de pagamento e afins e a participação em outras sociedades;
  - Geninvest Participações S.A. (Geninvest): tem por objeto a participação em outras sociedades. A Geninvest é detentora de 100% na Genpag Gestão de Serviços S.A. e de 100% da Gen Plus S.A.;
  - Gen Plus S.A. (Gen Plus): tem por objeto social o tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet, consultoria em tecnologia da informação, suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação, preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo, participação em outras sociedades;
  - Genpromo Gestão de Campanha Promocional S.A. (Genpromo): Nova razão social da BG Gen Buid S.A., a partir de 26 de setembro de 2024 passou a ter como objeto social o Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador, desenvolvimento de programas de computador sob encomenda, suporte técnico, manutenção e outros serviços de tecnologia da informação, aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais, e atividade de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários;

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

- Gen Biud S.A. : Tem por objetivo social prestação de serviços de consultoria em tecnologia da informação, suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação, tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet, preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo e participação em outras sociedades como acionista ou quotista;
- GS Finance II Limited (GS Finance II): empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;
- GS Investments Limited (GS Investments): empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 70,9% das quotas da Securis Administradora e Incorporadora S.A.;
- GS Park Estacionamento Ltda. (GS Park): tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Internacional Guarulhos Auto Shopping, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo e Outlet Premium Imigrantes;
- I Park Estacionamento Ltda. (I Park): tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo e expansão, Outlet Premium Brasília, Shopping Unimart, Shopping do Vale e Parque Shopping Barueri;
- Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora): tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- JAUA Administradora e Incorporadora Ltda. (JAUA): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- Levian Participações e Empreendimentos S.A. (Levian): tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de uma fração ideal de 99,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, e 0,5% do Unimart Shopping. A Levian também possui participação na Send Empreendimentos e Participações Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (29,1%), Atlas Participações Ltda. (100%), FIPARK Estacionamento Ltda (100%), Poli Shopping Administradora de Bens Ltda. (50%), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Dan Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Loa Administradora e Incorporadora S.A.(100%) e Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (99,99%);
- LOA Administradora e Incorporadora S.A. (LOA): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A LOA é detentora de 50% do Outlet Premium Imigrantes, inaugurado em abril de 2024;
- MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanza): tem por objeto

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanza é proprietária de um terreno em Atibaia;

- NIC Administradora e Incorporadora Ltda. (NIC): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de imóveis próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A NIC é detentora de 0,5% do Outlet Premium São Paulo, 1,0% do Outlet Premium Salvador, 1,0% do Parque Shopping Sulacap, 0,9% do Shopping Bonsucesso e 4,5% do Unimart Shopping;
- Palo Administradora e Incorporadora Ltda. (Palo): tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Palo é detentora de 50% do Outlet Premium Fortaleza;
- POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL): tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- Poli Shopping Center Administradora de Bens Ltda. (Poli Adm): Tem por objetivo a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviço de administração predial, intermediação de locação e compra e venda de imóveis, a prestação de outros serviços, complementares, suplementares ou correlatos às atividades retro anunciadas, e a administração em outras sociedades, sob qualquer forma e gestão e consultoria em shopping center;
- Poli Shopping Empreendimentos Ltda. (Poli): Tem por objetivo social a administração de bens próprios e de terceiros. A Poli era detentora de 50% do Poli Shopping Guarulhos, alienado em novembro de 2025.
- Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet): tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb): tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale): tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
- Securis Administradora e Incorporadora S.A. (Securis): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e participação em outras empresas. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora S.A., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., FAT Empreendimentos e Participações S.A., POL Administradora e Incorporadora Ltda., Tequs Administradora e Incorporadora Ltda., Rumb Administradora e Incorporadora Ltda., Tela Administradora e Incorporadora Ltda. A Securis também é detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso e de uma fração inferior a 0,01% da Vanti Administradora e Incorporadora Ltda;
- Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send): tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda., de 85,5% do Cascavel JL Shopping e de 6,4% do Parque Shopping Barueri;
- TEQUS Administradora e Incorporadora Ltda. (TEQUS): tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários;
- Tela Administradora e Incorporadora Ltda. (Tela): tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Tela é detentora de 36% do Outlet Premium Grande São Paulo;

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

- Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, de centros comerciais próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (Vanti): A Sociedade tem por objeto as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários e em outras sociedades que tenha por finalidade as mesmas atividades imobiliárias aqui descritas. A Vanti é detentora de 100% das cotas da Palo Administradora e Incorporadora Ltda. e da Poli Shopping Empreendimentos Ltda.;
- Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide): tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 50,1% do Parque Shopping Maia;
- Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass): tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo e expansão, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo e Outlet Premium Imigrantes;
- Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz): tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

As controladas BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (BAIL), Fat Administradora e Incorporadora Ltda. (FAT), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz); Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Poli Shopping Administração e Serviços Ltda. (Poli Adm.), BAC Administradora e Incorporadora Ltda. (BAC), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI), Babi Administradora e Incorporadora Ltda. (BABI), Dan Administradora e Incorporadora Ltda. (DAN), têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de Dezembro de 2025.

## 1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

### *a. produtos e serviços comercializados*

#### Aluguéis

A principal receita para os proprietários de *Shopping Centers* corresponde ao aluguel cobrado (aluguel mínimo ou aluguel percentual, o que for maior) por meio dos contratos de locação que, em geral, têm prazo de 5 anos. O valor do aluguel mínimo é definido por referências de mercado em função da área, posição da loja no empreendimento e seu segmento. Já o aluguel percentual é calculado em função das vendas mensais, individuais ou globais, podendo variar também conforme o ano da locação e, principalmente, conforme o segmento da loja em questão. O acompanhamento mensal realizado por alguns *Shopping Centers* torna-se um instrumento de auditoria nas lojas, realizada com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado. Outras receitas podem ser obtidas com a utilização de áreas comuns, destinando-se a *Mall e Merchandising*, para vendas e divulgação de produtos ou marcas através de quiosques e mídia na área comum. Outra origem de receita que vem ganhando relevância é proveniente da cobrança de estacionamento dos consumidores, com valores que variam de acordo com a localização e tamanho do empreendimento. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas pelos lojistas, que, além do aluguel, pagam o condomínio e contribuem para um Fundo de Promoção.

#### Serviços

Administração: atualmente, somos responsáveis pela administração dos *Shopping Centers* em que detemos participação e *Shopping Centers* de terceiros. Somos especializados na administração condominial de nossos *Shopping Centers* e na exploração de atividades complementares como: administração de estacionamentos, gestão do fornecimento de água e energia, conforme descrição resumida abaixo.

Estacionamento: a Companhia é especialista no planejamento, implantação, administração e operação de estacionamentos em complexos de *Shopping Centers*, considerando todas as particularidades e características específicas da atividade de estacionamento interligada a um *Shopping Center*. Em todas as suas operações que possuem estacionamentos realizamos esse serviço através da I Park, GS Park ou FIPARK.

Energia: A Companhia atua também no planejamento, implantação e operação de equipamentos de energia elétrica a ser fornecida para os empreendimentos e condomínios de *Shopping Centers*. Tal atividade inicia-se na avaliação do histórico e/ou previsão de consumo e custos de energia pelo estabelecimento de *Shopping Center*, comparando alternativas de suprimento de energia com infraestruturas distintas e realizando estudo de viabilidade para dimensionar a atividade do investimento com os novos equipamentos. Além da viabilidade econômica, a Energy, controlada da Companhia, busca a melhor solução em termos de sustentabilidade para o fornecimento de energia.

Água: a Companhia atua no planejamento, implantação e operação de equipamentos de suprimentos hídricos a serem fornecidos para os empreendimentos e condomínios de *Shopping Centers*. Tal atividade inicia-se na avaliação do histórico e/ou previsão de consumo e custos de água pelo estabelecimento de *Shopping Center*, comparando alternativas deste suprimento com infraestruturas distintas inclusive com o reuso da mesma. Os serviços de gestão e fornecimento de água aos *Shopping Centers* são fornecidos pela controlada Wass.

**1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais***b. receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor*

31/12/2025	
<b>Receita operacional bruta</b>	
Aluguel	70.451
Serviços	146.267
	<b>216.718</b>
<b>Deduções</b>	
Impostos sobre aluguéis e serviços	(21.038)
Descontos e abatimentos	(5.491)
<b>Receita Operacional líquida de aluguel e serviços</b>	<b>190.189</b>

*c. lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor*

	Consolidado					
	31/12/2025			Eliminação		31/12/2025
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	64.393	136.799	-	-	(11.003)	190.189
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(6.390)	(62936)	-	7.641	-	(61.685)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>58.003</b>	<b>73.863</b>	<b>-</b>	<b>7.641</b>	<b>(11.003)</b>	<b>128.504</b>
(Despesas) / receitas operacionais	(138.005)	2.079	(5.646)	-	1.466	(140.106)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>(80.002)</b>	<b>75.942</b>	<b>(5.646)</b>	<b>7.641</b>	<b>(9.537)</b>	<b>(11.602)</b>
Resultado financeiro	(89.289)	(18.714)	95.951	-	-	(12.052)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(169.291)</b>	<b>57.228</b>	<b>90.305</b>	<b>7.641</b>	<b>(9.537)</b>	<b>(23.654)</b>
Imposto de renda e contribuição social	52.285	(6.797)	336	-	-	(45.824)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do período</b>	<b>(117.006)</b>	<b>50.431</b>	<b>90.641</b>	<b>7.641</b>	<b>(9.537)</b>	<b>22.170</b>

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

### a. características do processo de produção

A General Shopping e Outlets do Brasil é uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos. Atualmente, administramos 16 empreendimentos com área bruta locável total de 321.950 m<sup>2</sup>, além de exploração de serviços complementares.

A Companhia participa ativamente da prospecção, planejamento, desenvolvimento e investimento dos shopping centers dos quais é sócia. Adicionalmente, comercializa e administra os empreendimentos próprios e de terceiros, e presta serviços de administração de estacionamento e de gerenciamento do suprimento de energia elétrica e água desses shopping centers.

Abaixo a tabela demonstra a relação dos empreendimentos em que temos participação, na data de 31/12/2025.

Shopping Center	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Auto Shopping	100,0%	11.128	11.128
Cascavel JL Shopping	85,5%	10.076	8.615
Shopping do Vale	84,4%	17.119	14.446
Unimart Shopping Campinas	5,0%	15.851	793
Outlet Premium São Paulo	0,5%	24.444	122
Outlet Premium São Paulo (expansão)	50,0%	4.821	2.411
Parque Shopping Barueri	6,4%	38.626	2.472
Outlet Premium Brasília	3,0%	17.363	521
Shopping Bonsucesso	1,0%	29.245	292
Outlet Premium Salvador	1,0%	16.217	162
Parque Shopping Sulacap	1,0%	28.700	287
Parque Shopping Maia	50,1%	33.521	16.794
Outlet Premium Fortaleza	50,0%	16.104	8.052
Outlet Premium Grande São Paulo	36,0%	16.607	5.978
Outlet Premium Imigrantes	50,0%	17.673	8.837
	27,2%	297.495	80.910

Abaixo a tabela informa a relação dos dois empreendimentos de terceiros que a Companhia presta serviços de administração:

Shopping Center	ABL Total (m <sup>2</sup> )
Poli Shopping	3.544
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.911
	24.455

### b. características do processo de distribuição

Conforme descrito no item acima.

### c. características dos mercados de atuação, em especial:

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

### INDÚSTRIA MUNDIAL DE *SHOPPING CENTERS*

A estrutura de *Shopping Center* foi originalmente desenvolvida nos Estados Unidos na primeira metade do século XX. O formato de *Shopping Centers* com lojas de departamentos tradicionais (Lojas Âncoras) surgiu na década de 50 e impulsionou a expansão dos *Shopping Centers*. Fatores como a migração de populações para as grandes cidades, as mudanças no perfil original dos *Shopping Centers*, o aumento do poder aquisitivo da população, o desenvolvimento da indústria e a descentralização populacional para as zonas periféricas das grandes metrópoles contribuíram para essa expansão.

Na década de 1980 o setor de *Shopping Centers* americano cresceu de forma significativa, em especial com o surgimento de grandes empreendimentos, com mais de 80.000 m<sup>2</sup> de ABL. Após a crise do sistema de poupança e empréstimos nos Estados Unidos do final da década de 1980 e início da década de 90, o crescimento no desenvolvimento de novos empreendimentos de *Shopping Centers* foi retomado, em grande medida, por meio de várias companhias de controle familiar que passaram a acessar o mercado de capitais norte-americano, tornando-se companhias listadas nas principais bolsas de valores norte-americanas. A partir do acesso ao mercado de capitais, esses novos investidores, organizados sob a forma de REITs (*Real Estate Investment Trusts*), iniciaram um forte processo de consolidação na indústria, sendo os principais participantes: Simon Property, General Growth Properties, Kimco Realty, Site Centers, CBL & Associates Properties e The Macerich Company. No mundo, podemos destacar empresas como Unibail Rodamco e Westfield Group, entre outros.

### INDÚSTRIA BRASILEIRA DE *SHOPPING CENTERS*

#### *Histórico*

Os primeiros *Shopping Centers* brasileiros surgiram na segunda metade década de 60. Na década de 70 alguns novos empreendimentos foram iniciados, mas foi a partir da década de 80 que o mercado de *Shopping Centers* teve seu desenvolvimento mais acentuado, com o surgimento de grandes empreendimentos regionais principalmente em São Paulo, Rio de Janeiro e outros grandes centros urbanos do País.

Na década de 90, observou-se uma nova onda de crescimento no setor de *Shopping Centers*. Entre os principais vetores desse crescimento destacam-se (i) o crescimento urbano; (ii) a estabilidade econômica com a implementação do Plano Real; (iii) o desenvolvimento da estrutura de transportes, facilitando o fluxo de mercadorias e pessoas; (iv) a entrada da mulher no mercado de trabalho, (v) a necessidade de maior segurança e conforto, e (vi) o crescimento das vendas no varejo e o aumento da renda bruta disponível. Além desses fatores, o sucesso de alguns empreendimentos realizados na década de 80 e o aumento de investimentos no setor com recursos provenientes, principalmente, da expansão da carteira dos fundos de pensão, impulsionaram o desenvolvimento do setor de *Shopping Centers* durante a década de 90. Esse período foi marcado também pela maturação e ampliação dos empreendimentos existentes.

Desde sua criação, o número de *Shopping Centers* no Brasil vem crescendo de forma acentuada, totalizando 658 unidades em aproximadamente 18,3 milhões de m<sup>2</sup> de ABL ao final de 2025, segundo a ABRASCE.

Ano	Unidades	ABL (milhões de m <sup>2</sup> )	Crescimento da ABL em relação ao ano anterior (em %)
2000	281	5,1	-
2001	294	5,2	1,96
2002	303	5,5	5,77

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

2003	317	5,6	1,82
2004	326	6,2	10,71
2005	338	6,5	4,84
2006	351	7,5	15,38
2007	365	8,3	10,67
2008	376	8,6	3,61
2009	392	9,1	5,81
2010	415	9,5	4,40
2011	430	10,3	8,42
2012	457	11,4	10,68
2013	495	12,9	13,16
2014	520	13,8	6,98
2015	538	14,7	5,80
2016	558	15,2	3,79
2017	571	15,6	2,25
2018	563	16,3	4,49
2019	577	16,8	2,67
2020	601	17,0	1,33
2021	620	17,2	1,20
2022	628	17,5	1,63
2023	639	17,8	1,87
2024	648	18,2	1,76
2025	658	18,3	0,89

Fonte: ABRASCE

O aumento do número de *Shopping Centers* no Brasil tem acarretado um conseqüente aumento no número de visitantes nos últimos anos, conforme ilustra a tabela abaixo.

Ano	Fluxo de Pessoas (em milhão/mês)	Crescimento em relação ao ano anterior (em %)
2000	125	-
2001	135	8,00
2002	160	18,52
2003	175	9,38
2004	185	5,71
2005	181	-2,16
2006	203	12,15
2007	305	50,24
2008	325	6,55
2009	328	0,92
2010	329	0,30
2011	376	14,29
2012	398	5,85
2013	415	4,27
2014	431	3,86
2015	444	3,02
2016	439	-0,99
2017	463	5,47
2018	490	5,83
2019	502	2,45

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

2020	341	-32,10
2021	397	16,42
2022	443	11,59
2023	462	4,29
2024	476	3,03
2025	471	-1,05

Fonte: ABRASCE

A tabela abaixo ilustra a distribuição dos empreendimentos de *Shopping Centers* em todas as regiões do Brasil, segundo dados de 31/12/2025.

Regiões Brasileiras	Unidades	% do Total (Unidades)	ABL (m <sup>2</sup> )	% do Total (ABL)
Norte	32	5	950.706	5
Nordeste	110	17	3.334.878	18
Centro-Oeste	72	11	1.656.290	9
Sudeste	332	50	9.681.982	53
Sul	112	17	2.687.420	15
<b>Total</b>	<b>658</b>	<b>100</b>	<b>18.311.276</b>	<b>100</b>

Fonte: ABRASCE

A tabela a seguir mostra a evolução do faturamento do mercado de *Shopping Centers* no Brasil, por meio do qual podemos verificar o crescimento das vendas.

Ano	Faturamento R\$ (em bilhões) <sup>(1)</sup>	Crescimento em relação ao ano anterior (em%)	Inflação no Ano (IPCA) <sup>(2)</sup>	Crescimento Real do PIB <sup>(2)</sup>
2000	23,0	-	6,0	4,1
2001	25,3	10,0	7,7	1,4
2002	27,9	10,3	12,5	3,1
2003	31,6	13,3	9,3	1,1
2004	36,6	15,8	7,6	5,8
2005	45,5	24,3	5,7	3,2
2006	50,0	9,9	3,1	4,0
2007	58,0	16,0	4,5	6,1
2008	64,6	11,4	5,9	5,1
2009	74,0	14,5	4,3	-0,1
2010	91,0	23,0	5,9	7,5
2011	108,0	18,7	6,5	4,0
2012	119,5	10,7	5,8	1,9
2013	129,0	8,0	5,9	3,0
2014	142,3	10,3	6,4	0,5
2015	151,5	6,5	10,7	-3,5
2016	157,9	4,3	6,3	-3,3
2017	167,7	6,2	2,9	1,3
2018	178,7	6,5	3,8	1,8
2019	192,8	7,9	4,3	1,2
2020	128,8	-33,2	4,5	-3,3
2021	159,2	23,6	10,1	4,8

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

2022	191,8	20,5	5,8	3,0
2023	194,7	1,5	4,6	3,2
2024	198,4	1,9	4,8	3,4
2025	200,9	1,3	4,3	2,3

Fonte: <sup>(1)</sup>ABRASCE; <sup>(2)</sup> IBGE

### *Tipos de Shopping Centers e Lojas*

Os critérios utilizados pela ABRASCE para classificação de um centro comercial como *Shopping Centers* são (i) manutenção da propriedade da maior parte das lojas que são locadas aos lojistas; (ii) a existência de vagas de estacionamento compatível com o movimento efetivo; e (iii) utilização de Lojas Âncoras como forma de atrair o público consumidor. Segundo a metodologia aplicada pela ABRASCE, os *Shopping Centers* são classificados nas seguintes categorias:

- *Shopping Center de Vizinhança*. Tipo de *Shopping Center* projetado para fornecer conveniência na compra de necessidades do dia-a-dia dos consumidores. Tem em geral como Loja Âncora um supermercado, com o apoio de lojas oferecendo outros artigos de conveniência.
- *Shopping Center Comunitário*. O *Shopping Center* Comunitário geralmente oferece uma variedade mais ampla de vestuário e outras mercadorias. Entre as Lojas Âncoras mais comuns estão os supermercados e as lojas de departamentos de desconto. Entre os lojistas do *Shopping Center* comunitário algumas vezes encontram-se varejistas do tipo *off-price*, vendendo itens como roupas, objetos e móveis para casa, brinquedos, artigos eletrônicos ou para esporte.
- *Shopping Center Regional*. Tipo de *Shopping Center* que oferece mercadorias em geral e serviços completos e variados. Suas atrações principais são Lojas Âncoras tradicionais, lojas de departamento de desconto ou hipermercados. Um *Shopping Center* regional típico é fechado, com as lojas voltadas para um *mall* interno.
- *Shopping Center Temático ou Especializado*. É o *Shopping Center* voltado para um *mix* específico de lojas de um determinado grupo de atividades, tais como moda, móveis e decoração, náutica, esportes, automóveis, entre outras atividades.
- *Outlet Center*: Consiste, em sua maior parte, em lojas de fabricantes vendendo suas próprias marcas com desconto, além de varejistas do gênero *off-price*. Comumente apresentam lojas mais simples com aluguéis mais baixos, custo de construção mais reduzido.
- *Festival Mall*. Representa um *Shopping Center* voltado para o lazer, cultura e turismo. Esse tipo de empreendimento é o menos encontrado no Brasil, estando quase sempre localizado em áreas turísticas e basicamente voltado para atividades de lazer e alimentação, tais como restaurantes, *fast-food*, cinemas e outras diversões.

No Brasil, a maioria dos *Shopping Centers* desenvolvidos enquadra-se na modalidade de *Shopping Centers* regionais, congregando o mais variado portfólio de lojas, serviços ou outras opções de lazer, entretenimento e cultura em geral. Apesar da predominância dos *Shopping Centers* regionais, tem havido no Brasil o crescimento dos *Shopping Centers* temáticos como automotivo, centro têxtil e de decoração, entre outros. Observa-se, igualmente, o surgimento de projetos de construção de *festival malls*.

### *Lojas Âncoras*

As Lojas Âncoras são aquelas lojas muito conhecidas pela população e que, dadas as suas características mercadológicas, atraem os consumidores para um *Shopping Center*. Sua existência é determinada pela necessidade de atração de público principalmente para os *Shopping Centers* localizados em regiões afastadas dos grandes centros. Em *Shopping Centers* melhor localizados o papel estratégico desempenhado pelas Lojas Âncoras é de menor relevância.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

As Lojas Âncoras são importantes para o início da operação de um *Shopping Center*, por serem responsáveis pela criação de fluxos de público. Depois que o *Shopping Center* se torna viável, ou quando deseja selecionar seu público, o proprietário pode promover um movimento contrário às Lojas Âncoras, dado que ocupam grandes áreas locáveis a preços inferiores daqueles pagos por outros locatários, muitas vezes até gratuitamente.

As alternativas para ancoragem nos *Shopping Centers* no Brasil são bastante diversificadas. Atualmente, além das tradicionais redes de varejo e com atuação nacional, existe uma tendência de substituição das Lojas Âncoras tradicionais por outros pólos de atratividade de público, tais como operações de lazer e cinemas, praças de alimentação, centros médicos e empresariais, academias de ginástica, entre outros.

### *Lojas Satélites*

As Lojas Satélites são estabelecimentos de varejo de menor tamanho mais especializados em determinado segmento de produtos que se localizam no entorno das Lojas Âncoras. Esse segmento de lojas tem apresentando um grande crescimento e profissionalização impulsionados, em grande medida, por meio da rede de franquias de atuação regional ou nacional. As Lojas Satélites podem ter importância fundamental para o sucesso de empreendimentos de *Shopping Center*, pois normalmente representam a maior fonte de receita para os empreendimentos por pagarem maiores preços de aluguel por m<sup>2</sup> de ABL.

### *Concorrência*

O setor de *Shopping Centers* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *Shopping Centers* criam a necessidade de constantes modificações e renovações na forma de atuação dos *Shopping Centers* existentes para enfrentar a concorrência. Como parte dos esforços de renovação dos *Shopping Centers*, observa-se com frequência a estratégia de combinar opções de lazer e alimentação à experiência de compra.

A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação é o que define as medidas tomadas para revitalizações e a redefinição do perfil dos *Shopping Centers*. Entre essas medidas destacam-se gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação da rede de lojistas, seleção das Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

### *Funcionamento*

O funcionamento de um *Shopping Center* está normalmente sob a responsabilidade de empresas administradoras, frequentemente associadas aos empreendedores ou sócios-proprietários. A propriedade das lojas confere aos administradores/empreendedores maior poder de decisão e controle na gestão das estratégias estabelecidas em relação aos lojistas individualmente. Outras empresas envolvidas com a operacionalidade dos *Shopping Centers* são fornecedores e prestadores de serviços ligados às áreas de manutenção, paisagismo, decoração, equipamentos de segurança, estacionamento e lazer. Esses fornecedores de serviços são, normalmente, contratados por meio de empresas terceirizadas.

A principal receita para os proprietários de *Shopping Centers* corresponde ao aluguel cobrado (aluguel mínimo ou aluguel percentual, o que for maior) por meio dos contratos de locação que, em geral, têm prazo de 5 anos. O valor do aluguel mínimo é definido por referências de mercado em função da área, posição da loja no empreendimento e seu segmento. Já o aluguel percentual é calculado em função das vendas mensais, individuais ou globais, podendo variar também conforme o ano da locação e, principalmente, conforme o segmento da loja em questão. O acompanhamento mensal realizado por alguns *Shopping Centers* torna-se um instrumento de auditoria nas lojas, realizada com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado. Outras receitas podem ser obtidas com a utilização de áreas comuns, destinando-se a *Mall e Merchandising*, para vendas e divulgação de produtos ou marcas através de quiosques e mídia na área comum. Outra origem de receita

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

que vem ganhando relevância é proveniente da cobrança de estacionamento dos consumidores, com valores que variam de acordo com a localização e tamanho do empreendimento. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas pelos lojistas, que, além do aluguel, pagam o condomínio e contribuem para um Fundo de Promoção.

### **REGULAMENTAÇÃO RELATIVA AOS SHOPPING CENTERS**

Os *Shopping Centers* podem ser constituídos por meio de (i) incorporação imobiliária, com a instituição de um condomínio edilício, conforme previsto no Código Civil e na Lei de Condomínio e Incorporação, hipótese em que cada loja constitui uma unidade autônoma e as relações entre os condôminos são regidas pela convenção de condomínio e pelo regimento interno; e/ou (ii) condomínio civil ou condomínio *pro indiviso*, também regulado pelo Código Civil, caso em que o empreendimento constitui um único imóvel ou sendo constituído por lojas unidades autônomas pertencentes a mais de um proprietário/empreendedor, hipótese em que as relações entre os co-proprietários são regidas pelo acordo entre eles firmado, denominado convenção de condomínio *pro indiviso*.

A escritura de normas gerais aos contratos de locação, a convenção de condomínio edilício, o regimento interno e o acordo de co-proprietários (denominado convenção de condomínio *pro indiviso*), quando houver, constituem os principais instrumentos a regulamentar tanto o funcionamento do *Shopping Center*, como os direitos e deveres dos empreendedores e lojistas, bem como a forma de contratação e remuneração da instituição administradora.

A organização e a regulamentação da relação entre empreendedor, lojistas e administradora são também regidas por meio de contratos de locação com lojistas, escrituras públicas de normas gerais aos contratos de locação e estatutos das associações de lojistas.

### **Condomínio**

No Brasil, os *Shopping Centers* de maior relevância no mercado são geralmente constituídos por meio de condomínios edilícios e condomínios *pro indiviso*, concomitantemente.

A diferença essencial entre condomínios civis, também conhecidos como *pro indiviso*, e os condomínios edilícios reside no fato de que apenas nos condomínios edilícios as edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, podem ser alienadas pelo(s) empreendedor(es), no todo ou em parte, sem qualquer anuência, concordância dos proprietários das demais unidades autônomas. É importante destacar que as modalidades de condomínio edilício e condomínio civil podem coexistir. Ou seja, é bastante comum um *Shopping Center* constituído sob a forma de condomínio edilício, em que cada loja consiste em um imóvel independente, e cada uma dessas lojas possuem 2 ou mais proprietários (condomínio civil).

### **Condomínio Civil**

Os condomínios civis são regulamentados pelos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Nessa modalidade de condomínio, 2 ou mais co-proprietários do imóvel exercem a propriedade por meio de uma fração ideal de que são titulares, não existindo área privativa de cada um dos co-proprietários. Todos são titulares do imóvel, de forma proporcional à participação de cada um.

Dentre os dispositivos aplicáveis a esta modalidade de condomínio, destacam-se os seguintes:

- cada condômino poderá alienar a sua parte, respeitado o direito de preferência dos demais;
- independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino dar em hipoteca sua parte ideal;
- o condômino poderá, a qualquer tempo, exigir a divisão da propriedade. No entanto, os condôminos poderão acordar que o bem fique indiviso por até 5 anos, podendo ser prorrogado; contudo, por razões graves, poderá o interessado requerer judicialmente a divisão antes do prazo;

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

- cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pelo bem comum na proporção de sua participação; e
- cada condômino tem o dever de participar das despesas do bem comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos se feitas em proveito do bem comum, todos dela deverão participar.

Assim, nos *Shopping Centers* constituídos sob a forma de condomínio civil, todo o empreendimento consiste em um único imóvel, com uma única matrícula imobiliária, hipótese em que os titulares de participação no imóvel são proprietários de uma fração ideal do empreendimento.

Ou, nas hipóteses em que os *Shopping Centers* sejam constituídos sob a forma de condomínio edilício, coexistindo com o condomínio civil, o empreendimento será constituído por diversos imóveis, cada um com suas respectivas matrículas imobiliárias, hipótese em que os titulares de participação são proprietários de frações ideais em cada uma das unidades autônomas (lojas).

### *Condomínio Edilício*

Nas hipóteses em que o *Shopping Center* for constituído por meio de incorporação, sob a forma de condomínio edilício, será regulado pela Lei de Condomínio e Incorporação e pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. Nessa modalidade de condomínio, há a co-existência de áreas privativas (unidades autônomas), que podem ser de propriedade de um único titular (ou mais), e áreas comuns, que são de propriedade comum de todos os proprietários das áreas privativas. Assim, nos *Shopping Centers* constituídos sob a forma de condomínio edilício, cada uma das lojas constitui uma unidade autônoma, com matrícula imobiliária própria e as áreas de circulação do *Shopping* são áreas comuns.

Vale ressaltar que no condomínio edilício, ao contrário do condomínio civil, não há a figura do direito de preferência no caso de venda de uma unidade autônoma de propriedade exclusiva aos proprietários das demais unidades. No entanto, existindo o condomínio civil dentro de uma unidade autônoma, o direito de preferência existirá em relação ao(s) condômino(s) desta unidade.

### *Convenção de Condomínio*

No condomínio edilício, prevê o Código Civil que o relacionamento entre os proprietários das unidades autônomas é regido pelas disposições legais e pela convenção de condomínio, que pode dispor, entre outros aspectos, sobre o quorum para as deliberações da assembléia dos condôminos. Caso a convenção de condomínio não determine quorum especial, as deliberações condominiais dos *Shopping Centers* são aprovadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, sendo que o valor do voto de cada condômino é calculado proporcionalmente à fração ideal da respectiva loja/unidade autônoma. Todavia, sem prejuízo das disposições condominiais, o Código Civil especifica expressamente os seguintes quoruns para aprovação de deliberações:

- maioria dos condôminos para a realização de obras úteis;
- 2/3 dos condôminos para a realização de obras voluptuárias. a realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes e a alteração da convenção ou do regimento interno do condomínio; e
- unanimidade dos condôminos para a realização de construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício e a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

### *Contrato de Locação em Shopping Centers*

As locações em *Shopping Centers* são regidas pela Lei de Locação, que disciplina os direitos e obrigações dos locadores e locatários nos contratos de locação de imóvel urbano em geral.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

### *Características Gerais das Locações Comerciais*

*Renovação Compulsória da Locação.* De acordo com a Lei de Locação, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação quando preenchidos, em síntese, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 anos; e (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há, pelo menos, 3 anos.

*Revisão do Aluguel.* A Lei de Locação prevê, também, que tanto o locatário como o locador podem, após 3 anos de vigência do contrato de locação ou do acordo firmado entre eles, recolocando o valor do aluguel a valor de mercado, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao seu valor de mercado, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do aluguel.

*Direito de Preferência.* É assegurado, pela Lei de Locação, ao locatário, o direito de preferência na aquisição do imóvel locado em relação a terceiros adquirentes, em igualdade de condições. Para a hipótese de o locador desrespeitar o direito de preferência do locatário, a Lei de Locações prevê duas soluções distintas: (i) se o contrato de locação estiver registrado no Cartório de Imóveis, o locatário poderá adquirir o imóvel contra a vontade do locador, depositando em juízo o preço da compra; ou (ii) se não houver o registro da locação, o locatário poderá reclamar uma indenização pelas perdas e danos que sofrer.

### *Características Específicas da Locação em Shopping Center*

Os contratos de locação em *Shopping Centers* possuem peculiaridades próprias, geralmente não encontradas em locações comerciais em geral. Devido ao fato de que a locação em *Shopping Center* envolve relações comerciais em proporções que extrapolam a simples utilização de um espaço mediante uma remuneração, a Lei de Locação confere expressamente aos empreendedores e lojistas uma maior liberdade contratual no que se refere à definição dos direitos e obrigações das partes durante a locação, determinando que prevalecem as condições pactuadas entre locadores e locatários.

Dentre algumas características específicas usualmente presentes na locação em *Shopping Center* estão (i) a fixação de aluguel em percentual do faturamento do locatário; (ii) a cobrança de aluguel em dobro em determinado mês do ano, de acordo com o ramo de atividade; (iii) a fiscalização das atividades dos lojistas por auditoria interna dos administradores para apuração do faturamento; (iv) a contribuição para fundos de promoções; (v) a vedação à mudança de ramo de atividade; (vi) as limitações à sublocação, cessão e empréstimo do espaço; (vii) a estipulação de cláusula de raio ou de não-concorrência; (viii) a necessidade de aprovação do projeto das lojas pelo locador; e (ix) a estipulação de cláusula “degrau” (através da previsão contratual do aumento no valor dos aluguéis).

O aluguel a ser pago pelo lojista é usualmente estipulado entre o maior dos seguintes (i) um valor fixo, calculado com base na localização e no tamanho da loja ocupada pelo locatário, denominado “aluguel mínimo”; e (ii) um valor variável, correspondente a um percentual do faturamento bruto do lojista, denominado “aluguel percentual”.

### *Direito de Co-Participação.*

Outra característica das locações em *Shopping Centers* refere-se ao direito de co-participação.

Ao desenvolver suas atividades no *Shopping Center*, o lojista se beneficia do *Mix* de Lojas e da estrutura planejada, construída e implementada pelo empreendedor, o que constitui um fundo de comércio diferenciado em comparação com lojas localizadas fora de *Shopping Centers*.

Além disso, decorridos 5 anos da locação, e desde que preenchidos alguns requisitos, o locatário tem o direito de renovar seu contrato de locação, o que impede o empreendedor de alterar o *Mix* de Lojas quando entender necessário para melhorar o movimento e os negócios do *Shopping Center*. Com base

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

nesses direitos e benefícios aproveitados pelos lojistas, o lojista interessado em se instalar no *Shopping Center* dispõe-se a pagar uma taxa de cessão para adquirir o direito de co-participação na infra-estrutura oferecida pelo *Shopping Center*. O valor e as condições de pagamento de tal contribuição são definidos entre o empreendedor e o lojista no momento em que o lojista adere ao empreendimento (seja antes ou depois de concluída a construção), sendo que o cálculo é feito com base no período em que o lojista terá à sua disposição o fundo de comércio do *Shopping Centers*.

### *Escritura de Normas Gerais*

Além do contrato de locação, a relação entre empreendedor e lojista também é regida pela escritura de normas gerais, que é um instrumento complementar e integrante da locação, que trata da organização e funcionamento do *Shopping Center*. Dentre as principais disposições contidas na escritura de normas gerais, encontram-se regras relativas a:

- direito de fiscalização, pelo locador, do faturamento do locatário, com a finalidade de apurar o valor de aluguel devido nos casos em que é cobrado o aluguel variável com base no faturamento;
- proibição da abertura de outra loja em um determinado raio de distância para maturação do empreendimento;
- horário de funcionamento das lojas;
- realização de promoções e liquidações;
- vedação ao locatário à cessão, sublocação ou alteração do seu ramo de comércio, visando à manutenção do *Mix* de Lojas;
- aprovação do projeto e *layout* da loja, bem como para seu prazo de execução; e
- penalidades para descumprimento das obrigações do locatário.

O objetivo da escritura de normas gerais é traçar as diretrizes para o relacionamento entre os empreendedores e os lojistas, inclusive definindo seus direitos e deveres no funcionamento do *Shopping Center*, bem como definir as regras gerais a todos que participam, direta ou indiretamente, do empreendimento, incluindo os lojistas, empreendedor e terceiros contratados.

Os lojistas aderem à escritura de normas gerais no momento da assinatura do contrato de locação, assumindo desde então o compromisso de cumprir com os seus termos e condições.

### *Acordo de Co-Proprietários (Convenção de Condomínio)*

A relação entre os co-proprietários nos condomínios civis é definida em lei. Entretanto, podem os co-proprietários celebrar contratos que regulamentem os direitos e as obrigações dos interessados em relação à propriedade comum. Este acordo de co-proprietários também é costumeiramente chamado de convenção de condomínio civil ou *pro indiviso*, que não se confunde com a convenção de condomínio prevista em lei para os casos de condomínio edilício.

Nos condomínios civis em *Shopping Centers*, o Acordo de Co-Proprietários disciplina, entre outros aspectos, os seguintes: (i) regras de uso e administração da propriedade em comum; (ii) funções da administradora; (iii) responsabilidades relativas à locação da propriedade em comum; (iv) gestão e distribuição das receitas; (v) gestão do *Mix* de Lojas; e (vi) direito de preferência do locatário.

### *Associação dos Lojistas*

Dentre as obrigações assumidas pelo lojista ao contratar com o empreendedor, está a de associar-se à Associação de Lojistas. A Associação de Lojistas é uma pessoa jurídica sem fins econômicos formada pelos lojistas de um mesmo *Shopping Center*, cujas finalidades são, dentre outras, amparar e representar os interesses de seus associados perante terceiros, cultivar as relações entre os associados locatários,

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

estabelecer normas éticas e regulamentos disciplinadores das atividades de seus associados, além de realizar, por si ou por terceiros, estudos e serviços de utilidade para os seus associados e, principalmente, promover a divulgação do *Shopping Center*.

Ao tornar-se locatário, o lojista é obrigado a contribuir mensalmente com o respectivo Fundo Promocional para custear os gastos com propaganda e *marketing*. Também o empreendedor é membro da Associação de Lojistas, exercendo papel fundamental na definição de diretrizes e estratégias para campanhas publicitárias necessárias ao desenvolvimento e à integração do empreendimento junto à comunidade local.

### *Contrato de Administração e Regimento Interno*

O empreendedor pode delegar as atividades de administração do *Shopping Center* a terceiros, notadamente empresas especializadas na administração e gestão de *Shopping Centers*. A administradora funcionará como uma mandatária do empreendedor, que lhe confere amplos poderes de administração, controle, gestão e fiscalização do empreendimento.

Caso a administração do *Shopping Center* venha a ser exercida por pessoa jurídica diversa do empreendedor, o locatário deverá celebrar com essa administradora um contrato de administração, que será parte integrante do contrato de locação. É usual que as regras relativas à administração do *Shopping Center* constem da convenção de condomínio e do próprio contrato de locação. Estes instrumentos deverão prever a possibilidade da administradora introduzir modificações no projeto estrutural da edificação, fiscalizar as atividades do lojista, promover a manutenção das dependências de uso comum e o valor e condições de pagamento da taxa de administração pelo lojista.

A administradora do *Shopping Center* é responsável, ainda, pela elaboração de um regimento interno que deverá regular de forma detalhada, e subsidiariamente aos demais instrumentos e contratos, as atividades dos lojistas do *Shopping Center*.

### *i. participação em cada um dos mercados*

Com base em dados divulgados pela ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), a nossa participação em 2025 era de 0,4% no ABL total do mercado de Shopping Centers (80,9 mil m<sup>2</sup> de ABL própria da Companhia em relação a uma ABL total do setor de 18,3 milhões de m<sup>2</sup> em dezembro de 2025).

### *ii. condições de competição nos mercados*

O setor de *Shopping Centers* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *Shopping Centers* criam a necessidade de constantes modificações e renovações na forma de atuação dos *Shopping Centers* existentes para enfrentar a concorrência. Como parte dos esforços de renovação dos *Shopping Centers*, observa-se com frequência a estratégia de combinar opções de lazer e alimentação à experiência de compra.

A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação é o que define as medidas tomadas para revitalizações e a redefinição do perfil dos *Shopping Centers*. Entre essas medidas destacam-se gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação da rede de lojistas, seleção das Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Nossos principais concorrentes em participação e administração de *Shopping Centers* são: Iguatemi, Ancar, Multiplan, ALLOS, Savoy, JCPM, Alqia, AD Shopping, Lumine, JHSF, SYN, Partage, Almeida Junior, Sá Cavalcante, Grupo Tacla, Terral, HBR Realty, Argoplan e Gazit. Alguns dos referidos concorrentes não prestam todos os serviços complementares que desenvolvemos.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

### *d. eventual sazonalidade*

Nossos resultados operacionais estão sujeitos às oscilações sazonais que afetam a indústria de *Shopping Centers* e ao setor de varejo em geral. Observa-se incremento substancial das vendas dos lojistas nas datas festivas, como dia das Mães (maio), dia dos Namorados (junho), dia dos Pais (agosto), dia das Crianças (outubro) e Natal (dezembro). Além da sazonalidade das datas comemorativas, no mês de dezembro os lojistas dos nossos *Shopping Centers*, por previsão contratual, em sua grande maioria, pagam aluguel mínimo em dobro. Apesar de em menor grau, nossas receitas de serviços também são afetadas pela sazonalidade, devido ao aumento do público em *Shoppings Centers* em tais datas festivas.

### *e. principais insumos e matérias primas, informando:*

#### *i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável*

Mantemos com nossos fornecedores relacionamentos de longo prazo. Conforme prática corrente no mercado, não costumamos celebrar acordos que criam a obrigação de exclusividade para a Companhia, a fim de manter nossa liberdade de contratar o fornecedor mais adequado para cada empreendimento, com base nos preços, qualidade, termos e condições de entrega de produtos. Ressaltamos que nossos fornecedores não estão sujeitos a controle ou regulamentação do governo.

#### *ii. eventual dependência de poucos fornecedores*

Não possuímos dependência de poucos fornecedores para a Companhia.

#### *iii. eventual volatilidade em seus preços*

A Companhia está situada no segmento de serviços e não possui dependência relevante com fornecedores, portanto, um impacto de volatilidade em seus preços será muito pouco impactante nos números da Companhia.

## 1.5 Principais clientes

Não possuímos, em 31/12/2025, cliente com essa representatividade.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

### *a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações*

As atividades relacionadas ao segmento de *Shopping Center* podem estar sujeitas à obtenção de licenças e autorizações ambientais federais, estaduais e municipais. Em regra, o licenciamento ambiental de empreendimentos potencialmente poluidores é realizado pelo Poder Público estadual. Para os empreendimentos que podem gerar impacto ambiental regional ou que sejam realizados em áreas de interesse ou domínio da União Federal, a competência para licenciar é do IBAMA.

Por sua vez, em relação às atividades de impacto ambiental local, a competência para licenciar é do órgão ambiental municipal.

O procedimento de obtenção de licenciamento ambiental faz-se necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento como nas ampliações nele procedidas, sendo que as licenças concedidas precisam ser periodicamente renovadas. O processo de licenciamento ambiental compreende, basicamente, a emissão de 3 licenças: (i) licença prévia; (ii) licença de instalação; e (iii) licença de operação. Cada uma destas licenças é emitida conforme a fase em que se encontra a implantação do empreendimento e a manutenção de sua validade depende do cumprimento das condicionantes que forem estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador.

A ausência de licença ambiental, independentemente da atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas e interdição de suas atividades.

Eventuais demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação dessas licenças, assim como a eventual impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais no curso do processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar, ou mesmo impedir, conforme o caso, a instalação e manutenção regular desses empreendimentos.

No caso de estabelecimentos comerciais, tais como o segmento dos *Shopping Centers*, os diferentes órgãos ambientais estaduais e municipais têm adotado posicionamentos diversos quanto à exigibilidade do licenciamento ambiental. Em regra, o projeto é submetido à análise dos órgãos competentes para que, no caso concreto, seja analisada a necessidade ou não do empreendimento ser licenciado quanto a aspectos ambientais. Neste tocante, importa ressaltar que em relação a todos os nossos empreendimentos o licenciamento ambiental não foi exigido.

Até o momento, não tivemos problemas com a obtenção de tais autorizações.

### *b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor*

#### *Programas Ambientais*

No desenvolvimento e na execução de nossas atividades temos buscado adotar as melhores práticas de gestão ambiental disponíveis. No segmento de *Shopping Centers*, adotamos políticas de reciclagem de lixo em todas as nossas operações. O descarte de nossas lâmpadas fluorescentes também são recicladas com o reuso do gás e reciclagem do vidro. Além disso, todos nossos projetos privilegiam áreas com iluminação natural que não só melhoram a qualidade do ambiente como geram grandes economias de energia. Atualmente, estudamos as melhores condições de fornecimento de energia, inclusive por meio compra da energia de Pequenas Centrais Hidrelétricas – PCHs, o que além de gerar ganho em economia possibilita a companhia seguir sua política de sustentabilidade através de um uso de fontes de energia homologadas pelo Programa de Fontes Alternativas de Energia do Governo Brasileiro - PROINFA. No que diz respeito à utilização de água, todos nossos novos projetos prevêm o reuso de água. Por exemplo, todo o sistema de abastecimento de água pode ser projetado e está sendo construído considerando o reuso para o resfriamento (ar condicionado), jardins e sanitários. Por fim, temos um trabalho permanente de plantio de árvores, o que também privilegia a fauna através do plantio de árvores frutíferas. É certo que buscamos respeitar todas as leis e regulamentos municipais, estaduais e federais aplicáveis às nossas atividades, no que se refere à gestão ambiental. Como resultado de tal política, não possuímos nenhum

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

processo administrativo ou judicial, com relação a questões ambientais. Não possuímos certificações em padrões internacionais de proteção ambiental.

### *Responsabilidade Ambiental*

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções penais e administrativas às pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados.

As sanções que podem vir a ser aplicadas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

- imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R\$50,0 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;
- suspensão ou interdição das atividades do respectivo empreendimento; e
- perda de benefícios e incentivos fiscais.

A responsabilidade civil por danos ambientais, por sua vez, é solidária e objetiva, direta e indireta. Isso significa que a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que direta ou indiretamente derem causa ao dano, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Dessa forma, as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas por terceiros contratados para realizar qualquer serviço nos empreendimentos (incluindo, por exemplo, o tratamento e a destinação final de resíduos, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens) não isenta as administradoras de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

### *Resíduos Sólidos e Tratamento de Efluentes*

Tendo em vista nosso ramo de atividade, nossos principais focos de controle ambiental estão na disposição final dos resíduos e no tratamento de efluentes. Para tanto, mantemos contratos com empresas privadas e públicas que, após a coleta seletiva de lixo se responsabilizam pela disposição final dos resíduos sólidos gerados pelos empreendimentos em áreas indicadas pelo poder público. No caso dos efluentes líquidos, o tratamento pode ser feito em estações de tratamento de efluentes próprias ou pela concessionária pública local. A legislação ambiental brasileira estabelece regras para a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A disposição inadequada dos resíduos ou a falta de tratamento dos efluentes líquidos que venham a causar quaisquer danos ao meio ambiente sujeita o infrator às penalidades mencionadas no subitem acima“– Responsabilidade Ambiental”.

### ***c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades***

No curso dos nossos negócios os shopping centers necessitam de alvarás e licenças de funcionamento concedidos por órgãos públicos locais.

Além disso, para expansão ou desenvolvimento de um novo shopping center necessitamos de aprovações junto a prefeituras locais e secretarias de meio ambiente (quando aplicável) para adaptações cartoriais para demarcação e aprovações do terreno, aprovação de projeto, aprovações para início de obra e formalização de término de obra (expedição de habite-se).

A Companhia é titular de diversos registros de marcas utilizadas para o desenvolvimento das suas atividades.

A Companhia é titular de diversos nomes de domínio utilizados no âmbito de suas atividades.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

*d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:*

*i. em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos*

*ii. em favor de partidos políticos*

*iii. para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos*

A Companhia não efetuou contribuições financeiras diretamente ou por meio de terceiros em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos, nem em favor de partidos políticos e nem para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas.

## 1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

***a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor***

100% da receita auferida pela Companhia provém de clientes localizados no Brasil.

***b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor***

A Companhia não obtém receitas provenientes de clientes atribuídos a país estrangeiro.

## **1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira**

A Companhia não obtém receitas no exterior.

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

*1.9. Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:*

*a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade*

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não divulgou informações ASG em relatório anual ou outro documento específico.

*b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento*

Não aplicável.

*c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso*

Não aplicável.

*d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado*

Não aplicável.

*e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor*

Não aplicável.

*f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor*

Não aplicável.

*g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas*

Não aplicável.

*h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas*

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia ainda não realizou inventários de emissão de gases do efeito estufa.

*i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:*

*i. a não divulgação de informações ASG*

A Companhia ainda não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico, tendo em vista a necessidade de levantamento e organização de determinados dados, que devem ser estruturados oportunamente conforme o desenvolvimento das atividades da Companhia e prosseguimento de seu planejamento estratégico. Não obstante, a Companhia apoia e desenvolve iniciativas que promovem a sustentabilidade, procurando, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- otimização do uso de papel e reciclagem.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

As ações, embora não divulgadas para o público em geral, sempre existiram enquanto práticas no desenvolvimento das atividades da Companhia.

### *ii. a não adoção de matriz de materialidade*

A Companhia ainda não adota matriz de materialidade, tendo em vista a necessidade de levantamento e organização de determinadas informações, que devem ser produzidas oportunamente conforme o desenvolvimento das atividades da Companhia e prosseguimento de seu planejamento estratégico.

Para garantir um desempenho econômico eficiente, que esteja alinhado à responsabilidade ambiental e à geração de valor a todos os *stakeholders*, a Companhia adota estratégia baseada em princípios e valores, que orientam a condução dos negócios em todos os âmbitos, desde o crescimento sustentável até a solidez das operações: cliente satisfeito; colaboradores de alta performance; engajamento com os públicos de relacionamento; transparência nas relações; sólida rede de fornecedores; responsabilidade ambiental; e cumprimento de obrigações legais.

### *iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG*

A adoção de indicadores-chave de desempenho da Companhia ligados a aspectos ASG será avaliada a partir da conclusão da matriz de materialidade, momento em que a Companhia terá o embasamento necessário para a definição de quais dados e informações deverão ser monitorados para os eventuais relatos futuros.

### *iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas*

Conforme indicado no item 1.9.i.(i) acima, a Companhia ainda não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico. A realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG será avaliada a partir da elaboração de relatório anual (ou outro documento específico).

### *v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas*

A Companhia se inspira nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) de maneira informal, por acreditar que os ODS são um modelo para alcançar um futuro mais sustentável, que contribui ativamente para que o atingimento das metas da Agenda 2030 estabelecida pela ONU.

No que tange o *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCDF), a adoção de suas recomendações ainda não é aplicada visto que a Companhia ainda não divulga informações ASG em relatório anual (ou outro documento específico).

### *vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa*

A Companhia ainda não realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, tendo em vista a necessidade de levantamento e organização de determinadas informações, que devem ser produzidas

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

oportunamente conforme o desenvolvimento das atividades da Companhia e prosseguimento de seu planejamento estratégico.

A Companhia avaliará incluir nos planejamentos futuros a contratação de avaliação técnica com vista a avançar no tema de mudanças climáticas, compreendendo os impactos gerados em virtude das suas operações, mediante utilização de metodologias consideradas referência no mercado, que auxiliarão na publicação dos inventários de gases de efeito estufa.

## **1.10 Informações de sociedade de economia mista**

Não aplicável à Companhia

## **1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante**

Para o exercício de 2025, não ocorreu nenhuma aquisição ou alienação de ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

## **1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital**

Não houve operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor no último exercício social.

## **1.13 Acordos de acionistas**

Não existe qualquer tipo de acordo de acionistas arquivado na Companhia.

## **1.14 Alterações significativas na condução dos negócios**

Não há alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor.

## **1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**

Não há contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

## **1.16 Outras informações relevantes**

Não há outras informações relevantes a serem abordadas neste item.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os valores a seguir são indicadores em milhares de reais, a não ser quando indicados em contrário.

### **a. Condições financeiras e patrimoniais gerais**

A Diretoria da Companhia entende que apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e médio prazos.

### **b. Estrutura de capital**

Não há hipóteses de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

### **c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos**

Considerando o perfil do nosso endividamento, nossos financiamentos, o nosso fluxo de caixa e nossa posição de liquidez, acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos.

O Capital circulante líquido consolidado em 31 de dezembro de 2025 era negativo em R\$110.721 mil (R\$24.986 mil em 31 de dezembro de 2024). A Administração da Companhia entende que o plano de negócios, combinado com a gestão eficiente dos resultados e balanço, devem garantir sua sustentabilidade e demonstram os elementos necessários para a continuidade da operação.

### **d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas**

Nossas principais fontes de liquidez e capital derivam de nossas operações contínuas, particularmente os recebimentos provenientes de nossos contratos de locação e das taxas de administração.

### **e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

A Companhia acredita dispor de fontes de financiamento operações de CCIs, limites de créditos junto a instituições financeira locais.

### **f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:**

#### **i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes**

#### **ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras**

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
<b>Empréstimos e financiamentos</b>					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	546.784	615.340
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	13%	-	1.574.115	1.667.606
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	51.007	57.403
Banco Itaú BBA (d)	R\$	9,7%+TR	2032	55.948	61.830
Banco Nordeste do Brasil (c)	R\$	3,53%	2025	-	1.140
<b>Total</b>				<b>2.227.854</b>	<b>2.403.319</b>
Passivo circulante				68.339	21.505
<b>Passivo não circulante</b>				<b>2.159.515</b>	<b>2.381.814</b>

- a) Em 09 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 200.000, correspondente a R\$ 339.400, na data da captação.

Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000, correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 27 de outubro de 2015, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 85.839, correspondente a R\$ 335.750 na data da recompra.

Em 8 de agosto de 2018, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 48.297, correspondente a R\$ 181.206 na data da recompra.

Em 3 de fevereiro de 2022, foi realizada a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 18.286, correspondente a R\$ 96.962 na data da recompra.

- b) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 150.000, correspondente a R\$ 271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12% ao ano pagos semestralmente até o 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º ano em diante, USD LIBOR de três meses mais 10,808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos S.A., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Incorporada na Levian), MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Pol Administradora e Incorporadora Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda (incorporada na Securis), Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de bônus perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/ dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/ dívida securitizada; (ii) limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) anterior e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos.

Em 10 de Agosto de 2016, foi liquidado no âmbito de oferta de permuta o valor de US\$ 34.413 mil. Para tal operação, foram emitidos novos Bonds Perpétuos de dívida sênior no valor de US 8.923 mil com garantia e vencimento em 2026 (10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2016) e 34.413 Global Depositary Share (GDS) como lastro de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS, totalizando 2.512.149 ações ordinárias. Os Bonds Perpétuos que foram permutados no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados;

- c) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, mantinha como empréstimo captação de recursos por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, foi liberado em 13 de novembro de 2013 o valor de R\$ 15.344, em 30 de dezembro de 2013 foi liberado o valor de R\$ 7.942 e em 19 de agosto de 2016 foi liberado o valor de R\$ 1.910, totalizando o montante de R\$ 25.196 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses.
- d) Em 21 de março de 2023, foram liberados R\$ 70.000 para a empresa Loa Administradora e Incorporadora Ltda. captados por meio de operação debêntures, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória, esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A, a taxa de 9,70% a.a. + TR e tem prazo de 118 meses, sendo 10 meses de carência e 108 meses de amortização.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Moeda	% – Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
<b>Empresas controladas</b>					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	21.221	44.702
Vanti (b)	R\$	8,36% + IPCA	2027	13.205	23.700
Loa (c)	R\$	8,35% + IPCA	2032	26.801	28.192
Bavi (d)	R\$	8,35% + IPCA	2032	35.724	37.590
				<b>96.951</b>	<b>134.184</b>
Passivo circulante				40.477	40.938
Passivo não circulante				56.474	93.246

- (a) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian em 2018), efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais (até abril de 2026), acrescidas de juros de 9,7% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e cotas das subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear. Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora. Em 08 de Outubro de 2018 essa operação foi parcialmente liquidada no valor de R\$ 150.000. Em 31 de setembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional depositada em conta vinculada, resgatada em 20 de março de 2020.
- (b) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, mantinha captação de recursos em 13 de janeiro de 2015, contratada pela a controlada e incorporada Ers Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Ápice Securitizadora, realizou a captação de R\$ 75.000, com taxa de 10% ao ano + TR. Esta operação tem prazo de 145 meses.
- (c) Em 21 de dezembro de 2022, a controlada Loa emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$ 30.000, a Securitizadora subscreveu e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, com taxa de 8,3467% + IPCA, foram liberados R\$ 4.286, no dia 13/06/2023, data da integralização, o preço de integralização correspondeu ao Valor Nominal Unitário dos CRI, após a primeira Data de Integralização, o preço de integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, até a data do dia 31/12/2023, foi liberado o valor total.
- (d) Em 21 de dezembro de 2022, a controlada Bavi emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$ 40.000, a Securitizadora subscreveu e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, com taxa de 8,3572% + IPCA, foram liberados R\$ 5.714, no dia 13/06/2023, data da integralização, o preço de integralização correspondeu ao Valor Nominal Unitário dos CRI, após a primeira Data de Integralização, o preço de integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, até a data do dia 31/12/2023, foi liberado o valor total.

### iii. grau de subordinação entre as dívidas

As operações de Bônus de Dívida Perpetuo são subordinadas às demais operações.

### iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Não existem “covenants” financeiros na operação. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo-se financiamentos BNDES, refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros) devendo-se manter a proporção de ativos não gravados/dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/dívida securitizada; (ii) limitação a operações de “venda e lease-back” dos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) acima; e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos. Ainda, existem determinadas cláusulas de vencimento antecipado em certas operações em caso de transferência de controle da Companhia.

### g. limites de utilização dos financiamentos já contratados e percentuais já utilizados

Não aplicável à Companhia.

### h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

*Comparação dos resultados operacionais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.*

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil) – consolidado	Exercício findo em 31 de dezembro Consolidado				Variação 2025 x 2024	
	2025	% Receita	2024	% Receita	Valor	%
	<b>RECEITA BRUTA</b>					
De aluguéis	70.451	37,0%	70.048	38,8%	403	0,6%
De serviços	146.267	76,9%	134.275	74,4%	11.992	8,9%
<b>Total Receita Bruta</b>	<b>216.718</b>	<b>113,9%</b>	<b>204.323</b>	<b>113,2%</b>	<b>12.395</b>	<b>6,1%</b>
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA</b>						
Impostos, descontos e cancelamentos	-26.529	-13,9%	-23.831	-13,2%	-2.698	11,3%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>190.189</b>	<b>100,0%</b>	<b>180.492</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.697</b>	<b>5,4%</b>

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Custos dos aluguéis e serviços	-61.685	-32,4%	-58.832	-32,6%	-2.853	4,8%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>128.504</b>	<b>67,6%</b>	<b>121.660</b>	<b>67,4%</b>	<b>6.844</b>	<b>5,6%</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>-140.106</b>	<b>-73,7%</b>	<b>-221.435</b>	<b>-122,7%</b>	<b>81.329</b>	<b>55,3%</b>
Gerais e Administrativas	-64.243	-33,8%	-67.245	-37,3%	3.002	-4,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-75.863	-39,9%	-154.190	-85,4%	78.327	50,8%
<b>LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>-11.602</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-99.775</b>	<b>-55,3%</b>	<b>88.173</b>	<b>88,4%</b>
RESULTADO FINANCEIRO	-12.052	-6,3%	-706.052	-391,2%	694.000	98,3%
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>-23.654</b>	<b>-12,4%</b>	<b>-805.827</b>	<b>-446,5%</b>	<b>782.173</b>	<b>97,1%</b>
Imposto de renda e contribuição social	45.824	24,1%	-9.441	-5,2%	55.265	-
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>22.170</b>	<b>11,7%</b>	<b>-815.268</b>	<b>-451,7%</b>	<b>837.438</b>	<b>-</b>

**Receita bruta de aluguéis** - A receita de aluguéis aumentou R\$ 0,4 milhão, ou 0,6%, passando de R\$ 70,0 milhões no exercício de 2024 para R\$ 70,4 milhões no exercício de 2025, em decorrência principalmente da variação das seguintes contas:

A receita advinda de Aluguel de Espaço Comercial diminuiu R\$ 0,6 milhão, ou 1,0%, passando de R\$ 60,6 milhões no exercício de 2024 para R\$ 60,0 milhões no exercício de 2025. O principal fator que contribuiu para esta redução foi principalmente a alienação de participação do Parque Shopping Barueri e a alienação total do Poli Shopping Center, parcialmente compensado pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes e dos reajustes dos aluguéis.

**Receita bruta de serviços** - A receita de prestação de serviços aumentou R\$ 12,0 milhões, ou 8,9%, passando de R\$ 134,3 milhões no exercício de 2024 para R\$ 146,3 milhões no exercício de 2025, em decorrência principalmente da variação das seguintes contas:

A receita advinda da administração de estacionamento aumentou R\$ 7,8 milhões, ou 10,5%, passando de R\$ 73,5 milhões no exercício de 2024 para R\$ 81,3 milhões no exercício de 2025. Os principais fatores que contribuíram para este acréscimo foram o aumento no consumo de serviços fornecidos pela Companhia bem como pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes.

**Receita bruta** - A receita bruta aumentou R\$ 12,4 milhões, ou 6,1%, passando de R\$ 204,3 milhões no exercício de 2024 para R\$ 216,7 milhões no exercício de 2025.

**Deduções** - As deduções da receita aumentaram R\$ 2,7 milhões, ou 11,3%, passando de R\$ 23,8 milhões no exercício de 2024 para R\$ 26,5 milhões no exercício de 2025, em decorrência principalmente dos impostos sobre as Receitas, parcialmente compensados pela redução dos descontos.

**Receita Líquida** - Em decorrência do acima exposto, a receita líquida aumentou R\$ 9,7 milhões, ou 5,4%, passando de R\$ 180,5 milhões no exercício de 2024 para R\$ 190,2 milhões no exercício de 2025.

**Custo dos aluguéis e serviços prestados.**

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Conforme detalhado abaixo, o custo dos aluguéis e serviços prestados aumentou R\$ 2,9 milhões, ou 4,8%, passando de R\$ 58,8 milhões em 2024 para R\$ 61,7 milhões no exercício de 2025. A tabela abaixo apresenta nosso custo de aluguéis e serviços prestados durante esse período.

Total do Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados	<u>Exercício findo em 31 de dezembro de</u> (em milhares de reais, exceto percentuais)				<u>Variação</u>	
	<u>2025</u>	<u>AV %</u>	<u>2024</u>	<u>AV %</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
<i>Custo Por Natureza</i>						
Pessoal	4.974	8,1%	5.308	9,0%	-334	-6,3%
Depreciação	700	1,1%	746	1,3%	-46	-6,2%
Ocupação	38.454	62,3%	35.958	61,1%	2.496	6,9%
Serviços de Terceiros	17.557	28,5%	16.820	28,6%	737	4,4%
<b>Total do Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>	<b>61.685</b>	<b>100,0%</b>	<b>58.832</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.853</b>	<b>4,8%</b>

O acréscimo em nossos custos de aluguéis e serviços prestados resultou das seguintes alterações:

**Pessoal** - Os custos com pessoal diminuíram R\$ 0,3 milhão, ou 6,3%, passando de R\$ 5,3 milhões no exercício de 2024 para R\$ 5,0 milhões no exercício de 2025. O principal fator que contribuiu para este acréscimo está relacionado aos ajustes efetuados em nossas operações.

**Custo de ocupação** - Os custos de ocupação aumentaram R\$ 2,5 milhões, ou 6,9%, passando de R\$ 36,0 milhões no exercício de 2024 para R\$ 38,5 milhões no exercício de 2025, devido aos fatores já citados acima.

**Serviços de terceiros** - Os custos com serviços de terceiros aumentaram R\$ 0,7 milhão, ou 4,4%, passando de R\$ 16,8 milhões no exercício de 2024 para R\$ 17,6 milhões no exercício de 2025, devido aos fatores já citados acima.

### **Lucro bruto**

Em decorrência do acima exposto, o lucro bruto aumentou R\$ 6,8 milhões, ou 5,6%, passando de R\$ 121,7 milhões no exercício de 2024 para R\$ 128,5 milhões no exercício de 2025.

### **Receitas (despesas) operacionais**

As despesas gerais e administrativas diminuíram R\$ 3,0 milhões, ou 4,5%, passando de R\$ 67,2 milhões no exercício de 2024 para R\$ 64,2 milhões no exercício de 2025, principalmente decorrentes do acréscimo (i) da publicidade e propaganda, (ii) da comercialização e (iii) das despesas com serviços de terceiros, parcialmente compensado pelo decréscimo (iv) das outras despesas, (v) das despesas com pessoal, (vi), das não recorrentes e (vi) da PCLD.

As outras receitas e despesas operacionais líquidas passaram de R\$ 154,2 milhões negativo no exercício de 2024 para R\$ 75,9 milhões negativo no exercício de 2025. As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. Além disso, neste item tivemos os ajustes não recorrentes de avaliação ao valor justo (CPC 28), cuja variação foi de R\$ 72,4 milhões, bem como todos os impactos citados acima.

### **Lucro operacional antes dos resultados financeiros**

Em decorrência do acima exposto, o lucro operacional antes do resultado financeiro passou de R\$ 99,8 milhões negativo no exercício de 2024 para R\$ 11,6 milhões negativo no exercício de 2025.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### *Resultado financeiro líquido*

O resultado financeiro líquido aumentou R\$ 694,0 milhões, passando de R\$ 706,1 milhões negativo no exercício de 2024 para R\$ 12,1 milhões negativo no exercício de 2025. O principal fator que contribuiu para esse acréscimo foi a desvalorização do real frente ao dólar americano, que neste ano foi negativa em 11,1%, e no ano anterior foi positiva em 27,9%, que impactou principalmente pela variação sobre o principal de nosso bônus perpétuo, que não é um efeito caixa.

### *Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social*

Em decorrência do acima exposto, o resultado operacional foi de R\$ 805,8 milhões negativo no exercício de 2024 para R\$ 23,7 milhões negativo no exercício de 2025, representando uma variação positiva de R\$ 782,1 milhões.

### *Imposto de renda e contribuição social*

A despesa com imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 9,4 milhões negativo no exercício de 2024 para R\$ 45,8 milhões positivo no exercício de 2025 representando uma variação positiva de R\$ 55,2 milhões.

### *Resultado líquido*

Em decorrência do acima exposto, o resultado líquido da Companhia foi de R\$ 815,2 milhões negativo no exercício de 2024 para um resultado líquido de R\$ 22,2 milhões positivo no exercício de 2025, representando uma variação positiva de R\$ 837,4 milhões.

## **ANÁLISE DO FLUXO DE CAIXA (Contábil)**

### *Comparação do Fluxo de Caixa em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.*

*Em R\$ mil*

<b>Caixa líquido (aplicado nas) provenientes das atividades:</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Varição</b>
<b>Atividades operacionais</b>	<b>(39.839)</b>	<b>(8.572)</b>	<b>(31.267)</b>
<b>Atividades de investimentos</b>	<b>10.703</b>	<b>105.272</b>	<b>(94.569)</b>
<b>Atividades de financiamentos</b>	<b>(36.493)</b>	<b>(44.237)</b>	<b>7.744</b>
	<b>(65.629)</b>	<b>(52.463)</b>	<b>(118.092)</b>

### *Atividades Operacionais:*

Na comparação entre o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o caixa líquido das atividades operacionais reduziu em R\$31.267.

Na comparação entre 2025 e 2024 o lucro líquido subtraindo os itens não monetários reduziu em R\$52.880, substancialmente devido aos menores ganhos com derivativos e os efeitos no resultado de 2025 decorrentes da adesão ao parcelamento de tributos.

Os ativos e passivos operacionais na comparação entre 2025 e 2024 tiveram aumento de R\$22.940, substancialmente devido à adesão ao parcelamento de tributos em 2025 e ao recebimento pela alienação de propriedades para investimento em 2024.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### *Atividades de investimentos:*

O caixa líquido proveniente das atividades de investimentos apresentou redução de R\$94.569 na comparação entre 31 de dezembro de 2025 e 2024, substancialmente devido à menor captação de recursos com alienação de propriedades para investimentos no valor de R\$167.259, atenuada pela menor aplicação de recursos nas propriedades para investimentos no valor de R\$58.132.

### *Atividades de financiamentos:*

O caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos na comparação entre 2025 e 2024 aumentou em R\$7.744, devido à captação de recursos com partes relacionadas no valor de R\$14.567, reduzida pelo aumento na liquidação das obrigações financeiras e redução nas origens de recursos com novos parcelamentos de tributos.

### *Variação líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa:*

Os fatores acima levaram à redução na variação do saldo de caixa e equivalentes de caixa entre os períodos de 2025 e 2024 no valor de R\$65.629.

### *Liquidez e recursos de capital*

#### *Fontes de capital*

Nossas principais fontes de liquidez e capital derivam de nossas operações contínuas, particularmente os recebimentos provenientes de nossos contratos de locação com nossos locatários e taxas de administração, e provenientes de vendas de propriedades.

#### *Destinação dos recursos de capital*

Destinamos nossos recursos de capital principalmente para (i) investimentos em projetos greenfield, (ii) investimentos na expansão e melhoria de nossos shoppings center, (iii) aquisição de participações em shopping center, (iv) implantações de equipamentos para atividades de estacionamento, exploração, tratamento de água e transformação e distribuição de energia nos shoppings centers e (v) amortização de empréstimos e financiamentos.

### *Endividamento*

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
<b>Empréstimos e financiamentos</b>					
Títulos de crédito perpétuo (a)	U\$	10%	-	546.784	615.340
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	13%	-	1.574.115	1.667.606
Bônus de dívida (b)	U\$	10%/12%	2026	51.007	57.403
Banco Itaú BBA (d)	R\$	9,7%+TR	2032	55.948	61.830
Banco Nordeste do Brasil (c)	R\$	3,53%	2025	-	1.140
<b>Total</b>				<b>2.227.854</b>	<b>2.403.319</b>
Passivo circulante				68.339	21.505
<b>Passivo não circulante</b>				<b>2.159.515</b>	<b>2.381.814</b>

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

	Moeda	% – Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
<b>Empresas controladas</b>					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	21.221	44.702
Vanti (b)	R\$	8,36% + IPCA	2027	13.205	23.700
Loa (c)	R\$	8,35% + IPCA	2032	26.801	28.192
Bavi (d)	R\$	8,35% + IPCA	2032	35.724	37.590
				<b>96.951</b>	<b>134.184</b>
Passivo circulante				40.477	40.938
<b>Passivo não circulante</b>				<b>56.474</b>	<b>93.246</b>

### *Investimentos futuros*

Para eventuais expansões técnicas e de infraestrutura nos shopping centers de nossa propriedade, bem como outras renovações nos diversos ativos, estimamos o investimento de aproximadamente até R\$ 8 milhões.

### *Operações não contabilizadas no balanço patrimonial*

Não há.

### *Divulgações qualitativas e quantitativas relativas aos riscos de mercado*

Estamos expostos aos riscos de mercado no curso normal de nossas atividades. Os riscos envolvem principalmente às possíveis variações nas taxas de juros, bem como aos riscos de variação de taxa de câmbio entre o dólar-americano e o real.

Desenvolvemos uma análise de sensibilidade que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base:** manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2025;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 31 de dezembro de 2025;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2025.

### **Premissas**

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,35%	0,44%	0,52%
Elevação da Di	1,16%	1,46%	1,75%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

### Índice de endividamento

	Consolidado Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/25
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	R\$ 2.171.906
Caixa e equivalentes de caixa	R\$ 152
<b>Exposição líquida</b>	<b>R\$ 2.172.058</b>

Operação	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	31.737	40.900	42.733
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	21.224	28.586	30.059
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	322.475	362.785	370.847

(\*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

Para a sensibilidade dos derivativos, a Sociedade adotou o que segue:

### Análise de sensibilidade – derivativos

NDF de Dólar - balcão								
Nacional em US\$ mil	Preço Contratado	Preço em 31/12/2025	Valor Justo	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar		Valor Justo
				-25%	-50%	-25%	-50%	
5.000	R\$ 5,6624 /US\$	R\$ 5,6115 /US\$	-246	-8.583	-15.077	-8.829	-15.323	
5.000			-246	-8.583	-15.077	-8.829	-15.323	

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

### a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

#### i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

#### ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, as receitas da Companhia decorreram principalmente de serviços que presta aos *Shoppings Centers* dos quais administra ou detém participações, que são estrategicamente importantes para o seu negócio. Além disso, uma parcela menor da sua receita decorre de alugueres das lojas nos *Shopping Centers* dos quais a Companhia é proprietária ou detém participações.

### b. Variações relevantes das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

A maior parte da carteira de recebíveis da Companhia é atualizada pelo IGP-DI, sendo esse o principal indexador de sua receita bruta. Ressaltamos que a Companhia não possui receitas em moeda estrangeira.

### c. Impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor.

As principais taxas de indexação presentes no plano de negócios da Companhia são o IGP-DI, o IPCA, a TR, o TJLP e o Dólar: Um acréscimo ou decréscimo de um ponto percentual nos índices IGP-DI, IPCA, TJLP e TR no ano de 2025, não representaria uma variação significativa no resultado da Companhia para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025. Já com relação ao Dólar de fechamento de 31/12/2025, a variação de 1% significaria um impacto no resultado de aproximadamente R\$ 21,7 milhões no resultado da Companhia para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

### a) Mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

#### *Ano 2025*

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, não houve mudança nas práticas contábeis que tenha resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2 deste Formulário de Referência.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos técnicos, assim como as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2025.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

### b) Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

- **As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 apresentaram os principais assuntos de auditoria (PPA), conforme segue:**

#### **Ênfase:**

#### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção para a leitura das Notas Explicativas nºs 2.1.2 e 2.1.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$ 1.511.746 mil (R\$ 1.533.916 mil negativo em 31 de dezembro de 2024). Conforme apresentado na nota acima referida, esses eventos ou condições, podem indicar a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, apesar de tais efeitos serem devidos principalmente a fatores não monetários e sem efeito caixa, ou seja, gerados em função do impacto da variação cambial sobre o principal da dívida perpétua da Companhia, que é indexada à moeda dólar, mas que seguindo as normas contábeis, tem a variação cambial registrada na rubrica de despesas financeiras e afetam o resultado do exercício, mesmo sem efeito caixa ou sem caráter definitivo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### **Comentários dos Diretores:**

A Companhia mantém monitoramento periódico sobre os riscos de taxas de juros e taxas de câmbio, gestão do risco de crédito e de gerenciamento de capital de giro. A Companhia acredita que não possui evidência de risco de continuidade operacional até o presente momento.

## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

### **Mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações financeiras nº 9, a Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação à Companhia. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e suas controladas, era de R\$ 809.477 mil (Consolidado). A estimativa de valor justo das propriedades para investimentos foi determinada levando em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas.

Esse tema foi considerado um Procedimento Adicional de Auditoria (PAA) devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pela Companhia, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- O envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelos especialistas externos contratado pela Companhia;
- Avaliamos a razoabilidade e consistência dos dados e das premissas e metodologia aplicadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, vacância, ABL e projeções de fluxo de caixa, entre outros, e comparando com informações externas de mercado.
- Testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedades para investimento;

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados nos laudos de avaliação a valor justo preparados por especialistas terceiros da Companhia, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, incluindo nossa análise de sensibilidade, consideramos que as avaliações a valor justo preparados pelos especialistas terceiros da Companhia, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

### Comentários dos Diretores:

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis). A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, realizadas em 31 de dezembro de 2025, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média ponderada de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,1% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 9%.

### **Estimativa – Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)**

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações financeiras nº 4, a Companhia registra sua provisão para Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) com base na avaliação realizada pela Administração da Companhia envolvendo, entre outros: a) a capacidade de pagamento dos clientes; b) a existência de garantias reais, bem como seus valores justos; c) o histórico de perda da carteira de clientes; e d) cumprimento das renegociações realizadas.

Esse tema foi considerado um Procedimento Adicional de Auditoria (PAA) devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo para fins do registro da PECLD tendo em vista a atual situação econômica do Brasil.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram entre outros:

- Entendimento e testes dos controles gerais relevantes sobre Tecnologia da Informação relacionados a gestão de mudanças, acessos e operações, bem como realizamos o entendimento e testes de detalhes de transações relevantes referente ao processo de Provisões para Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa;
- Realizamos testes de integridade da base de dados utilizada para mensuração e registro da provisão para perda com créditos de liquidação duvidosa por meio do exame documental para uma amostra selecionada;
- Recalculamos o modelo utilizado e desafiamos as premissas relevantes utilizadas pela Administração da Companhia para mensurar a PECLD, tais como idade em atraso dos títulos vencidos e valores estimados de realização das garantias, potencial perda para clientes que não possuem títulos em atraso, e a análise da capacidade financeira de pagamento dos clientes na estimativa da PECLD.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que a estimativa utilizada para a provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa da Companhia é aceitável para

## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo.

### Comentários dos Diretores:

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

## 2.4 Efeitos relevantes nas DFs

### a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve introdução ou alienação de segmentos operacionais da Companhia não refletidos nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

### b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não ocorreram efeitos relevantes na constituição, aquisição ou alienação de participação societária no exercício social findo em 31 de dezembro 2025.

### c. Eventos ou operações não usuais

Não houve eventos ou operações não usuais em relação ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

## 2.5 Medições não contábeis

### a. informar o valor das medições não contábeis

	Exercícios Findos em 31 de Dezembro		
	2023	2024	2025
	<i>consolidado</i>	<i>consolidado</i>	<i>consolidado</i>
	<i>(em milhões de reais)</i>		
<b>NOI (A)</b>	<b>111,4</b>	<b>122,4</b>	<b>129,2</b>
<b>EBITDA (B)</b>	<b>54,0</b>	<b>-97,5</b>	<b>-8,7</b>
<b>EBITDA AJUSTADO (C)</b>	<b>64,6</b>	<b>70,7</b>	<b>81,9</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO (D)</b>	<b>107,4</b>	<b>-589,8</b>	<b>143,6</b>
<b>FFO (E)</b>	<b>95,3</b>	<b>-813,1</b>	<b>25,1</b>
<b>FFO AJUSTADO (F)</b>	<b>109,4</b>	<b>-587,5</b>	<b>146,4</b>

### b. fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

	Exercícios Findos em 31 de Dezembro		
	2023	2024	2025
	<i>consolidado</i>	<i>consolidado</i>	<i>consolidado</i>
	<i>(em milhões de reais)</i>		
RECEITA LÍQUIDA	160,7	180,5	190,2
(-) CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS	50,0	58,8	61,7
(+) CUSTOS DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	0,7	0,7	0,7
<b>NOI (A)</b>	<b>111,4</b>	<b>122,4</b>	<b>129,2</b>
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	58,8	221,4	140,1
(+) DESPESAS DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	1,4	1,5	2,2
<b>EBITDA (B)</b>	<b>54,0</b>	<b>-97,5</b>	<b>-8,7</b>
(+) DESPESAS NÃO RECORRENTES	10,6	168,2	90,6
<b>EBITDA AJUSTADO (C)</b>	<b>64,6</b>	<b>70,7</b>	<b>81,9</b>

	Exercícios Findos em 31 de Dezembro		
	2023	2024	2025
	<i>consolidado</i>	<i>consolidado</i>	<i>consolidado</i>
	<i>(em milhões de reais)</i>		
RESULTADO LÍQUIDO	93,2	-815,3	22,2
(+) CUSTOS DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	0,7	0,7	0,7
(+) DESPESAS DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	1,4	1,5	2,2
<b>FFO (E)</b>	<b>95,3</b>	<b>-813,1</b>	<b>25,1</b>

## 2.5 Medições não contábeis

	Exercícios Findos em 31 de Dezembro		
	2023 <i>consolidado</i>	2024 <i>consolidado</i>	2025 <i>consolidado</i>
	<i>(em milhões de reais)</i>		
RESULTADO LÍQUIDO	93,2	-815,3	22,2
(+) DESPESAS NÃO RECORRENTES	14,2	225,5	121,4
<b>RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO (D)</b>	<b>107,4</b>	<b>-589,8</b>	<b>143,6</b>
(+) CUSTOS DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO	0,7	0,7	0,7
(+) DESPESAS DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO	1,4	1,5	2,2
<b>FFO AJUSTADO (F)</b>	<b>109,4</b>	<b>-587,5</b>	<b>146,4</b>

- c. explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

### NOI

O NOI (Net Operating Income) pode ser calculado utilizando a receita líquida menos os custos dos aluguéis e serviços, mais os custos de depreciação e amortização.

O NOI não é calculado utilizando-se uma metodologia padrão e pode não ser comparável às definições ou medidas similares utilizadas por outras companhias.

Acreditamos que nosso NOI fornece uma indicação de nosso desempenho operacional, o qual não é afetado pelas variações das taxas de juros, variações nas alíquotas de imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização, ou despesas operacionais.

### EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA pode ser calculado utilizando a receita líquida diminuída pelos custos dos aluguéis e serviços, menos as despesas operacionais, acrescido dos custos e despesas de depreciação e amortização. Para o cálculo do EBITDA ajustado, devemos utilizar o EBITDA acrescendo as despesas não recorrentes.

O EBITDA e o EBITDA Ajustado não são medidas de desempenho financeiro de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, US GAAP ou IFRS, e também não devem ser considerados como alternativas ao lucro líquido como uma medida de desempenho operacional, ou como alternativas aos fluxos de caixa operacionais ou uma medida de liquidez. O EBITDA e o EBITDA Ajustado não são calculados utilizando-se uma metodologia padrão e não devem ser comparados à definição de EBITDA ou EBITDA Ajustado ou medidas similares utilizadas por outras companhias.

Acreditamos que nosso EBITDA e nosso EBITDA Ajustado fornecem uma indicação de nosso desempenho econômico geral, o qual não é afetado pelas variações das taxas de juros, variações nas alíquotas de imposto de renda e contribuição social, ou depreciação e amortização.

Adicionalmente, acreditamos que o EBITDA e o EBITDA Ajustado são ferramentas importantes para comparar periodicamente nosso desempenho operacional, sendo também utilizados em determinadas decisões administrativas.

## 2.5 Medições não contábeis

### **Resultado Líquido Ajustado**

O Resultado Líquido Ajustado é o Resultado Líquido acrescido das despesas não recorrentes.

### **FFO e FFO Ajustado**

FFO (Funds From Operations) pode ser calculado utilizando o resultado líquido acrescido dos custos e despesas com depreciação e amortização. FFO Ajustado significa o resultado líquido ajustado acrescido dos custos e despesas com depreciação e amortização.

O FFO e o FFO Ajustado não representam uma medida do desempenho financeiro de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, US GAAP ou IFRS e não devem ser consideradas como alternativas ao resultado líquido como uma medida do desempenho operacional, ou como alternativas aos fluxos de caixa operacionais ou como uma medida de liquidez.

O FFO e o FFO Ajustado não são calculados utilizando-se uma metodologia padrão e podem não ser comparáveis às definições ou medidas similares utilizadas por outras companhias.

Acreditamos que o FFO e o FFO Ajustado são ferramentas importantes para comparar periodicamente nosso desempenho operacional, utilizados também para determinadas decisões administrativas.

Adicionalmente, acreditamos que o FFO e o FFO Ajustado são medidas utilizadas constantemente pelos investidores e analistas para avaliar o desempenho e comparar as companhias.

## 2.6 Eventos subsequentes as DFs

A Companhia celebrou instrumento de promessa de permuta de determinados ativos, direta ou indiretamente de sua propriedade, por ativos de terceiros, da mesma natureza, em bases equivalentes de avaliação, com o objetivo de diminuir a sua alavancagem, melhorar seu perfil de endividamento e aumentar sua liquidez, cuja implementação está sujeita a condições suspensivas, incluindo aprovações de terceiros e dos órgãos da administração da Companhia, conforme aplicável.

## 2.7 Destinação de resultados

	<b>2025</b>
<b>a. Regras sobre retenção de lucros</b>	De acordo com a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), a Assembleia geral poderá deliberar sobre a retenção de lucros. O Estatuto Social da Companhia prevê que, do saldo do lucro líquido do exercício, serão aplicados (i) 5% (cinco por cento) na constituição da reserva legal, até que seu montante atinja o limite de 20% (vinte por cento) do valor do capital social; (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reservas para contingências, na forma prevista no artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; e (iv) a parcela remanescente do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser total ou parcialmente destinada à constituição da “reserva para efetivação de novos investimentos”, observado o disposto no artigo 194 Lei das Sociedades por Ações até que seu montante atinja o limite de 100% (cem por cento) do valor do capital social, observado que o saldo desta reserva, somado aos saldos das demais reservas de lucros excetuadas as reservas de lucros a realizar e as reservas para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do valor do capital social.
<b>a.i. Valores das retenções de lucros</b>	Não aplicável, tendo em vista que a totalidade do lucro do exercício apurado pela Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (deduzida a provisão para pagamento do Imposto sobre a Renda e da Contribuição Social) equivalente a aproximadamente R\$ 22,2 milhões, será destinada à absorção de prejuízos acumulados, na forma do artigo 189 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados</b>	Não aplicável, tendo em vista que a totalidade do lucro do exercício apurado pela Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (deduzida a provisão para pagamento do Imposto sobre a Renda e da Contribuição Social) equivalente a aproximadamente R\$ 22,2 milhões, será destinada à absorção de prejuízos acumulados, na forma do artigo 189 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>b. Regras sobre distribuição de dividendos</b>	A Companhia distribuirá aos seus acionistas, como dividendo obrigatório, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, acrescido ou diminuído dos valores previstos nos incisos I, II e III da Lei das Sociedades por Ações.
<b>c. Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	Anual. A Companhia poderá levantar balanços semestrais e/ou trimestrais em qualquer época do ano, sempre que julgar conveniente, inclusive para os fins de distribuição antecipada de lucros, observado o disposto no artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações e no seu Estatuto Social. Por meio de deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá declarar juros sobre capital próprio e imputar referidos juros como valor parcial ou total do dividendo obrigatório, observados os limites e procedimentos previstos em lei,
<b>d. Restrições à distribuição de</b>	Em razão de determinados contratos financeiros celebrados pela Companhia, há

**2.7 Destinação de resultados**

<b>dividendos</b>	restrição para distribuição de dividendos caso a Companhia realize o diferimento do pagamento de juros, ficando neste caso limitado a distribuição mínima obrigatória prevista na legislação brasileira.
<b>e. Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado</b>	Não aplicável.

## 2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

**a. os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:**

**i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos**

**ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

**iii. contratos de construção não terminada**

**iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Não temos nenhum ativo ou passivo que não esteja refletido nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos em/com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

**b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não aplicável à Companhia, tendo em vista que não há outros itens que não estejam evidenciados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

## 2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

**a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia**

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

**b. natureza e o propósito da operação**

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

**c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação**

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

## 2.10 Planos de negócios

### **a. investimentos, incluindo:**

**i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos**

**ii. fontes de financiamento dos investimentos**

**iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos**

Para eventuais expansões técnicas e de infraestrutura nos shopping centers de nossa propriedade, bem como outras renovações nos diversos ativos, estimamos o investimento de aproximadamente até R\$ 8,0 milhões.

- No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia teve as seguintes alterações em seu portfólio:
  - Em novembro de 2025 a Companhia alienou a totalidade do Poli Shopping Guarulhos.
  - Durante o exercício social a Companhia investiu em modernização e ampliação das propriedades para investimentos.

**b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia**

Vide item 2.10(a), acima.

### **c. novos produtos e serviços, indicando:**

**i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas**

**ii. montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

**iii. projetos em desenvolvimento já divulgados**

**iv. montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não aplicável. Quanto aos projetos em desenvolvimento já foram citados no item 2.10(a), acima.

**d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG**

Não há oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG.

## **2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional**

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico já foram divulgadas nos itens acima.

### **3.1 Projeções divulgadas e premissas**

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras.

## **3.2 Acompanhamento das projeções**

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

*Para os fins desta seção “4. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como no preço dos valores mobiliários de nossa emissão. Expressões similares incluídas nesta seção “4. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto.*

*Ademais, não obstante a subdivisão desta seção “4. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em um item podem também se aplicar a outros itens desta seção “4. Fatores de Risco”.*

***Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância:***

***a) emissor***

***Estamos expostos a variações na taxa de câmbio do real em relação ao dólar, que poderia aumentar o custo em reais das dívidas denominadas em dólares e afetar adversamente nossa condição financeira e os resultados das operações.***

Nossas receitas operacionais, cujos fluxos de caixa determinam nossa capacidade de pagar ou refinar nossas dívidas, são derivadas inteiramente em reais, ao passo que os pagamentos dos títulos perpétuos emitidos pela Companhia são feitos em dólares americanos. Nossa exposição à moeda estrangeira dá origem a riscos de mercado associados a variações cambiais do real frente ao dólar dos EUA. Qualquer desvalorização do real em relação ao dólar americano vai aumentar o custo em reais dos títulos perpétuos, podendo ter um efeito adverso sobre nosso fluxo de caixa, nossa situação financeira e nossos resultados de operações.

***Nosso nível de endividamento pode nos tornar vulneráveis à desaceleração de nossos negócios e afetar adversamente nosso serviço de dívida.***

Nosso nível de endividamento pode ter um impacto adverso sobre nós, como (i) limitar nossa flexibilidade de planejamento ou reação frente à concorrência ou alterações no setor; (ii) demandar grande parte de nosso fluxo de caixa para arcar com o serviço de dívida, limitando nossa capacidade de utilizar tais recursos para capital de giro, despesas de capital e outros; (iii) limitar nossa capacidade de obter novos financiamentos a termos satisfatórios; (iv) restringir nosso acesso ao mercado de capitais; (v) prejudicar nossa capacidade de realizar aquisições estratégicas; e (vi) aumentar nossa vulnerabilidade à desaceleração de nossos negócios.

***Nosso crescimento futuro e capacidade de arcar com nosso serviço de dívida poderá exigir o aporte de recursos adicionais, que poderão não estar disponíveis ou, caso estejam disponíveis, poderão não sê-los em condições satisfatórias.***

Nossas atividades podem demandar valores expressivos de capital de giro, especialmente para aquisição ou desenvolvimento de novos empreendimentos comerciais de nosso portfólio, acarretando a necessidade de refinanciar nosso endividamento. Adicionalmente ao fluxo de caixa gerado internamente, podemos precisar levantar recursos adicionais provenientes de emissão de valores mobiliários, de títulos de dívida ou de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras ou ainda por meio da venda de ativos. Não se pode assegurar a disponibilidade desses recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos estarão disponíveis em condições e montantes satisfatórios. A falta de acesso a tais recursos em condições e montantes satisfatórios poderá afetar adversamente nossa capacidade de pagar tempestivamente nosso serviço de dívida, limitando nosso crescimento e desenvolvimento de nossas atividades, o que, por sua vez, teria um impacto adverso nos nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Adicionalmente, podemos ter a necessidade de obter endividamento adicional para refinar o existente. Nosso acesso a fontes externas de financiamento depende de diversos fatores, incluindo fatores fora de nosso controle, como condições do mercado de capitais global e percepção dos investidores com relação a investimentos no Brasil e nos mercados emergentes. Existe o risco de não conseguirmos refinar

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

nossas dívidas ou não conseguirmos refinanciar em termos satisfatórios, o que teria impacto adverso no nosso fluxo de caixa e condição financeira.

***A construção de novos Shopping Centers demanda capital intensivo e nós não podemos garantir que teremos a capacidade de obter o capital necessário para desenvolver plenamente e operar esses novos Shopping Centers como planejado.***

A construção de novos *Shopping Centers* demanda capital intensivo e, normalmente, estão programados para um longo período de tempo em desenvolvimento antes que possam começar a gerar receita. Nossa capacidade de financiar obras de construção em curso e futuras, arcar com dispêndios de capital e com outras despesas operacionais e administrar nosso endividamento dependerá da nossa capacidade de geração de caixa no futuro e da obtenção de capital a custos e termos razoáveis. Isso está sujeito a fatores econômicos, financeiros, competitivos, legislativos, regulatórios, dentre outros, que estão além do nosso controle.

Nós não podemos garantir que conseguiremos gerar fluxo de caixa suficiente por meio das nossas operações ou que futuros empréstimos e outras captações de capital estarão disponíveis para nós em termos e condições razoáveis, para financiar nossos negócios e outras necessidades de investimento.

Sem o fluxo de caixa de nossas operações, sem a habilidade de obter financiamentos futuros ou outros meios de injeção de capital, podemos nos ver obrigados a vender ativos de modo a fazer frente a nossa necessidade. Nossos instrumentos de dívida limitam nossa habilidade de vender ativos e restringe a destinação de recursos de tais vendas. Podemos não ser capazes de vender nossos ativos tempestivamente ou por valores suficientes para fazer frente a nossa necessidade de capital, o que poderá ter efeitos adversos nos nossos resultados e na nossa capacidade de crescimento.

***A incompatibilidade entre os ajustes indexados de nossos contratos de aluguel e do nosso endividamento pode ter um efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira e sobre o resultado de nossas operações.***

Nosso endividamento possui como índice de reajuste a taxa referencial de juros (“TR”), já nossas receitas tem o IGP-DI como principal índice de reajuste. Se houver um descompasso significativo entre os índices que reajustam nossas receitas e os que reajustam nossos pagamentos de dívida, nossa situação financeira poderá ser adversamente afetada.

***Atrasos ou dificuldades inesperadas relacionadas à construção ou locação de nossos Shopping Centers podem resultar em aumentos significativos dos custos, queda de receitas previstas, prejudicando nosso negócio e afetando adversamente nossos resultados.***

Como parte de nosso negócio e nossa estratégia para crescimento futuro, focamos e esperamos continuar a empregar esforços e recursos significativos para desenvolver novos empreendimentos, seja para *Shopping Centers* ou para usos mistos (escritórios e estacionamentos). Novos empreendimentos, naturalmente, trazem riscos associados a atividades de construção, incluindo custos excedentes, escassez de materiais (madeira, aço, concreto, dentre outros), escassez de mão de obra, disputas trabalhistas, problemas imprevistos de cunho ambiental e de licenciamento ou de engenharia, greves, desastres naturais e a incapacidade de contratar apólices de seguro, ou, no caso de contratação, a preços razoáveis. Todos esses fatores são capazes de atrasar a construção e resultar em um substancial aumento de custos para tais empreendimentos.

Também podemos sofrer atrasos decorrentes da alteração da legislação, burocracia ou eventos de caso fortuito e força maior, que resultariam em aumento dos custos que não estão considerados em nossos orçamentos. Adicionalmente, podemos nos deparar com dificuldades em locar lojas de nossos novos empreendimentos, especialmente durante períodos de desaceleração econômica no Brasil e não podemos assegurar que seremos capazes de locar nossos empreendimentos a taxas atrativas dentro do prazo previsto para inauguração. Qualquer atraso na construção ou no aluguel, ou aumento de custos, pode prejudicar nosso negócio, reduzir nossas receitas previstas de acordo com nosso plano de negócio e afetar adversamente nossos resultados operacionais.

No caso de imprevistos como falência ou perdas de nossos empreiteiros, podemos ser responsabilizados por tais perdas ou por outras obrigações de tais empreiteiros. Adicionalmente, nossos resultados

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

operacionais podem ser adversamente afetados no caso de qualquer de nossos empreiteiros ter custos excedentes ou sofrer atrasos e nos vermos obrigados a absorver parte ou a totalidade do impacto de tais custos e/ou atrasos.

***Lançamentos de novos empreendimentos comerciais nas proximidades de nossos Shopping Centers podem impactar nossa capacidade de renovar contratos de aluguel ou de locar espaços para novos lojistas, o que demandaria um investimento não previsto, afetando adversamente nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.***

Lançamento de novos empreendimentos comerciais nas proximidades de nossos Shopping Centers, seja por nossos atuais concorrentes ou por novos atuantes no setor, pode impactar nossa habilidade de vender, locar, ou renovar os espaços em nossos *Shopping Centers* a taxas atrativas, o que pode reduzir nosso fluxo de caixa e lucro operacional. Adicionalmente, a entrada de novos concorrentes nas regiões em que atuamos pode nos obrigar a aumentar nossos investimentos em nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente nossa condição financeira.

***Prestamos serviços de administração, comercialização de lojas e comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação.***

Celebremos contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas e comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising, com nossos Shoppings Centers e com Shoppings Centers de terceiros. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados, nossos negócios e resultados podem ser adversamente afetados.

***Decisões adversas em processos judiciais e administrativos podem ter um efeito adverso sobre nós.***

Somos parte em diversos processos judiciais e administrativos, envolvendo diversas questões legais e regulatórias incluindo, mas não se limitando a, processos cíveis, trabalhistas e fiscais. Uma ou mais decisões desfavoráveis a nós em qualquer processo judicial ou administrativo poderá ter um considerável efeito negativo sobre nossos resultados e imagem. Por fim, além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria dessas causas, podemos nos ver obrigados a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar adversamente nossa capacidade financeira.

***Podemos não obter sucesso na expansão de nossos Shopping Centers, em aquisições de participação e/ou revitalização de Shopping Centers existentes ou no desenvolvimento de novos Shopping Centers que podemos realizar, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais.***

Nossa estratégia prevê futuras expansões de nossos *Shopping Centers*, aquisições de participação e/ou revitalização de *Shopping Centers* existentes, assim como, desenvolvimento de novos *Shopping Centers*. Não podemos garantir que teremos sucesso na expansão, aquisição, revitalização ou desenvolvimento dos *Shopping Centers* a preços e condições razoáveis, o que pode afetar adversamente nosso crescimento. Ademais, as características, público alvo e *mix* de lojas dos *Shopping Centers* adquiridos podem não ser compatíveis com a nossa estratégia atual ou futura. Os recursos financeiros aplicados à integração dos negócios adquiridos podem afetar adversamente nossa situação financeira, resultados e operações. Adicionalmente, no caso de desenvolvermos novos *Shopping Centers* ou de expandirmos os existentes, podemos não ser capazes de alugar rapidamente tais espaços adicionais ou, caso alugados, podemos não alcançar taxas atrativas, especialmente durante períodos de baixo crescimento no Brasil.

***Nossa estratégia inclui potenciais vendas de nossas participações em determinados Shopping Centers, o que pode nos afetar adversamente no futuro.***

Nossa estratégia inclui potenciais vendas futuras de determinados *Shopping Centers* e de nossas participações em determinados *Shopping Centers*, caso oportunidades atrativas se apresentem. Adicionalmente, não existem restrições em nossos instrumentos de dívida relacionadas à venda de nossas participações ou que nos obrigue a destinar os recursos de tais vendas para pré pagamento de nossas dívidas. Referidas vendas podem afetar adversamente nosso fluxo de caixa, condição financeira e resultados operacionais, bem como prejudicar nossa capacidade de arcar com o nosso endividamento.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### *b) seus acionistas, em especial os acionistas controladores*

*Atualmente a Companhia não possui acionistas controladores.*

***Os titulares de nossas ações podem não receber quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio.***

De acordo com nosso Estatuto Social, deve-se pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações que permite suspendamos a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à assembleia geral ordinária que a distribuição seria incompatível com nossa situação financeira.

Ademais, somos parte em diversos contratos financeiros e relativos a aquisições que realizamos, alguns dos quais restringem nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas em valor superior ao mínimo estabelecido em lei se estivermos em descumprimento com as obrigações previstas nos referidos contratos. Não podemos garantir que, no futuro, seremos capazes de atender às exigências necessárias para efetuar o pagamento de dividendos.

***Nosso Estatuto Social contém disposições que podem dissuadir nossa aquisição por terceiros e dificultar ou atrasar operações que poderiam ser do interesse dos investidores***

Nosso Estatuto Social contém disposições que têm o efeito de evitar a concentração de nossas ações em um grupo de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa. Uma dessas disposições exige que o acionista adquirente (com exceção dos acionistas que o sejam na data de publicação do Anúncio de Início e de outros investidores que se tornem nossos acionistas em certas operações especificadas no nosso Estatuto Social) que se tornar titular de direitos relativos a 15% ou mais do total de ações de emissão da Companhia (excluídos os acréscimos involuntários de participação acionária especificados no Estatuto Social), deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da aquisição ou da data do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade de nossas ações, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, pelo valor estabelecido no nosso Estatuto Social. Esta disposição pode ter o efeito de desencorajar, atrasar ou impedir a fusão ou aquisição de nossa Companhia, incluindo operações nas quais o investidor poderia receber um prêmio sobre o valor de mercado de suas ações. Este mecanismo, apesar de constar do Estatuto Social de outras companhias atualmente listadas na B3, ainda não foi testado na prática e poderá vir a apresentar questionamentos legais, no todo ou em parte, quando de sua efetiva implementação, o que pode nos afetar adversamente.

***A relativa volatilidade e falta de liquidez dos valores mobiliários de companhias brasileiras poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender nossos valores mobiliários no momento e pelo preço desejado.***

Investir em valores mobiliários de companhias de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em valores mobiliários de companhias de países desenvolvidos, e tais investimentos são geralmente considerados especulativos por natureza. Investimentos no Brasil, tais como os investimentos nos nossos valores mobiliários, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, que incluem, entre outros: (i) mudanças nos cenários regulatório, tributário, econômico e político que podem afetar a capacidade de os investidores receberem pagamentos, no todo ou em parte, relativos aos seus investimentos; e (ii) restrições aos investimentos estrangeiros e ao repatriamento do capital investido.

Os mercados brasileiros de capitais são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de capitais mundiais. A falta de liquidez relativa e capitalização de mercado menor dos mercados acionários brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender seus valores mobiliários pelo preço e no momento em que desejarem.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

***A captação de recursos adicionais por meio de uma oferta de ações poderá diluir a participação acionária dos nossos investidores.***

Podemos, no futuro, captar recursos por meio da emissão pública ou privada de títulos de dívida, conversíveis ou não em ações, ou de ações. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de nossos acionistas, inclusive dos investidores em nossas ações, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores em nossa Companhia.

***Os demais investidores dos nossos Shopping Centers podem ter interesses divergentes dos nossos.***

Determinados *Shopping Centers* nos quais possuímos participação possuem outros acionistas que podem ter interesses diferentes dos nossos. Poderemos vir a depender de sua anuência para a tomada de decisões significativas que possam afetar as estratégias de tais *Shopping Centers*. É possível que os demais investidores destes *Shopping Centers* tenham interesses econômicos diversos dos nossos, o que pode levá-los a votar de forma contrária aos nossos objetivos, impedindo a implementação das nossas estratégias e nos causando um efeito adverso relevante. Ademais, as disputas com os demais investidores, sejam elas judiciais ou arbitrais, podem aumentar as nossas despesas e diminuir a nossa margem.

***c) nossas controladas e coligadas***

***Nos termos dos contratos financeiros e de outros instrumentos representativos de dívidas, estamos sujeitos a obrigações específicas, bem como a restrições a nossa capacidade de contrair dívidas adicionais.***

Celebramos contratos financeiros que exigem a manutenção de certos índices financeiros ou cumprimento de determinadas obrigações. Qualquer inadimplemento dos termos de tais contratos, que não seja sanado ou renunciado por seus respectivos credores, poderá acarretar o vencimento antecipado do saldo devedor das respectivas dívidas e/ou de outros contratos financeiros. Nossos ativos e fluxo de caixa podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor dessas obrigações declaradas vencidas antecipadamente. Além disso, alguns desses contratos impõem restrições a nossa capacidade de celebrar operações de *sale lease back*, operações com partes relacionadas, dentre outras. Dessa forma, caso ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, o fluxo de caixa e as demais condições financeiras da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa relevante. Não podemos garantir que seremos capazes de cumprir tais requisitos, o que poderá afetar de forma adversa nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

***d) nossos administradores***

***A perda de membros de nossa alta administração, ou nossa incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrar nossos quadros, pode ter um efeito adverso relevante sobre nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.***

Nossa capacidade de nos manter competitivos depende, em larga escala, dos serviços e desempenho de nossa alta administração. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar nossa alta administração e acompanhar o ritmo de nosso crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Adicionalmente, a fim de prospectar, administrar, desenvolver *Shopping Centers* e comercializar espaços das lojas, devemos contratar e conservar empregados experientes com *expertise* específica. Os empregados-chave poderão optar por deixar seu emprego por diversos motivos, inclusive motivos que estão fora do nosso controle. Não podemos garantir que, no caso de desligamento de empregados-chave, seremos capazes de recrutar outras pessoas com experiência e capacidade similares a um custo equivalente. Caso não sejamos capazes de atrair ou manter empregados-chave e administrá-los com êxito, nosso negócio, situação financeira, resultados operacionais e posição de competitividade poderão ser adversamente afetados.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### *e) nossos fornecedores*

***A operação regular de nossos Shopping Centers depende fundamentalmente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação de nossos Shopping Centers e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.***

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação de nossos *Shopping Centers*. A diminuição ou interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos e/ou determinadas falhas na prestação de serviços. Para que consigamos manter tais serviços em funcionamento, como, por exemplo, energia elétrica, podemos ser forçados a contratar empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representa um gasto excessivo para nós e um aumento significativo em nossas despesas operacionais. Desse modo, qualquer diminuição ou interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos nossos negócios poderá gerar efeitos adversos para nós.

Em alguns de nossos *Shoppings Centers* temos sistema de geração de energia própria ou cogeração de energia. A variação no preço dos insumos ou a dificuldade em obter manutenção dos equipamentos poderá prejudicar nossa capacidade de geração de energia nos *Shopping Centers*

Não temos ingerência sobre o preço dos insumos utilizados na geração de energia. Uma variação na oferta desses insumos e na oferta de mão de obra especializada para manutenção dos equipamentos poderá afetar nossa capacidade de geração de energia nos *Shopping Centers*. Conseqüentemente, passaríamos a ter uma maior dependência dos prestadores de serviços público de energia elétrica.

### *f) a nossos clientes*

***Nossos resultados dependem das vendas geradas pelas lojas instaladas nos nossos Shopping Centers.***

Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. Parcela substancial de nossas receitas advém de pagamento dos aluguéis que estão, de certa forma, ligados às vendas dos lojistas, que, por sua vez, depende de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação econômica do Brasil, incluindo taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

Receitas derivadas dos lojistas das lojas âncoras têm sido, historicamente, nossa maior fonte de receita de aluguel. A saída de alguma Loja Âncora de nossos *Shopping Centers*, sem a sua devida e/ou tempestiva reposição, poderá afetar de forma adversa nossos resultados e condição financeira.

Um período de desaquecimento econômico no Brasil ou nas regiões onde nossos *Shopping Centers* estão localizados, a redução da atratividade das lojas, a abertura de outros *Shopping Centers* nas proximidades dos nossos *Shopping Centers* existentes, podem resultar na queda do volume de vendas e rentabilidade menor para nossos lojistas, incluindo as lojas âncoras, o que pode afetar adversamente nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais. Embora nossos *Shopping Centers* atendam clientes de todas as faixas de renda, a maioria deles é voltada para as faixas de renda média/baixa. No passado, o setor de *Shopping Centers* foi alimentado pelo crescente poder aquisitivo dessas faixas e não podemos assegurar que referido poder aquisitivo continuará a crescer. O desaquecimento econômico e crescimento inferior do PIB poderia impactar adversamente a faixa de renda média/baixa de forma mais severa que as demais, prejudicando suas capacidades de compra e resultando em receitas menores para nossos lojistas, o que pode reduzir nossa receita e afetar adversamente nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Tendo em vista que grande parte das nossas receitas provém do pagamento de aluguel pelos lojistas e *merchandising* em nossos *Shopping Centers*, a queda no movimento dos *Shopping Centers*, em função dos fatores acima descritos, pode resultar em queda do número de consumidores que visitam as lojas dos nossos *Shopping Centers* e, conseqüentemente, uma queda no volume de vendas, o que pode afetar adversamente nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais. Um menor nível de atividade nos nossos *Shopping Centers* pode gerar dificuldade para os lojistas e, conseqüentemente,

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

inadimplência no pagamento de aluguéis e uma redução no preço e volume de *merchandising* nos nossos empreendimentos.

Adicionalmente, o aumento das nossas receitas e o aumento dos nossos lucros operacionais dependem, parcialmente, do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos nossos *Shopping Centers*, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, produtos com alto valor agregado. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento da economia global, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das nossas receitas, afetando adversamente nossos negócios, situação financeira e resultado operacional.

### ***Dificuldades financeiras das nossas lojas âncora podem reduzir nossas receitas.***

Caso, devido a dificuldades financeiras ou outros fatores, qualquer das lojas âncora não realize seus pagamentos de aluguel ou rescinda ou não renove seu contrato de aluguel, podemos não ser capazes de substituir tais lojas âncora em um curto período de tempo e/ou sob os mesmos termos e condições. Nossa incapacidade de encontrar uma loja âncora substituta pode afetar adversamente o grupo de lojas do *Shopping Center* em questão, bem como nossa atividade em atrair novos lojistas, podendo ter um impacto adverso sobre nosso crescimento.

### ***g) setores da economia nos quais o emissor atue***

***Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados nossos Shopping Centers podem afetar adversamente nossos níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais e condição financeira.***

Nossos resultados operacionais dependem de nossa capacidade em locar os espaços disponíveis em nossos *Shopping Centers*, bem como de nossa capacidade de prestar os serviços complementares, como de gestão do suprimento de energia elétrica e água e a administração do estacionamento de nossos *Shopping Centers*. Condições adversas nas regiões nas quais operamos podem reduzir os níveis de locação e os valores de aluguel das lojas, assim como restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações, o que pode afetar adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais. Os fatores a seguir, entre outros, podem afetar adversamente a performance operacional dos nossos *Shopping Centers*:

- Quedas nas nossas taxas de aluguel ou aumento dos níveis de inadimplência dos nossos lojistas devido ao desaquecimento econômico, períodos de recessão, aumento das taxas de juros ou redução da atividade econômica no Brasil. Adicionalmente, em períodos de desaquecimento econômico no Brasil, podemos passar por dificuldades para alugar as lojas nos nossos *Shopping Centers* em construção por preços atrativos dentro da data de inauguração prevista, o que pode resultar na queda dos preços das locações, no aumento da taxa de vacância pelos locatários e impacto adverso no nosso fluxo de caixa projetado;
- percepções negativas dos locatários e/ou do público (consumidores) sobre segurança, conveniência e atratividade dos nossos *Shopping Centers* ou das áreas nas quais os nossos *Shopping Centers* estão instalados;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento dos custos operacionais;
- aumento de tributos que incidem sobre nossas atividades;
- morosidade do sistema judicial brasileiro, especialmente com relação a ações de despejo e/ou reintegração de posse; e
- declínio econômico da região de Guarulhos e região metropolitana de São Paulo, devido à concentração de nossos *Shopping Centers* nessas regiões.

***O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução do volume de nossas operações ou no valor dos aluguéis em nossos Shopping Centers.***

O setor de *Shopping Center* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Os principais fatores competitivos no ramo de *Shopping Center* incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores dos setores de *Shopping*

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

*Center* concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros e na busca de compradores e locatários potenciais.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento de *Shopping Center* no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as nossas atividades podem ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, a construção e operacionalização de novos *Shopping Centers* nas áreas próximas de qualquer um de nossos *Shopping Centers* poderá diminuir o volume de nossas operações e, ainda, gerar uma redução no valor do aluguel nos contratos futuros e atuais com os lojistas. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de nossas operações poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente os nossos resultados.

### ***h) à regulação dos setores em que o emissor atue***

***Os contratos de locação no setor de Shopping Center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.***

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245”) e os nossos contratos de locação com os lojistas em nossos *Shopping Centers* dão determinados direitos ao locatário, como o direito do locatário a renovação compulsória do contrato de locação, mediante ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Neste sentido, uma eventual ação renovatória pode acarretar dois riscos principais para nós: (i) se desejarmos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o *mix* de lojas do *Shopping Center*, o locatário pode conseguir permanecer na loja por meio da ação renovatória frustrando, assim, nossa estratégia; e (ii) na ação renovatória as partes, tanto o locador como o locatário, podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do juiz a definição do valor final do contrato, estando, dessa forma, sujeitos a interpretação e decisão do judiciário e eventualmente a recebimento de um valor menor pelo aluguel das lojas.

O valor do aluguel também pode ser revisto judicialmente, para reduzi-lo ou aumentá-lo, adequando ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado. Nos casos acima referidos, se efetivados, a condução dos nossos negócios e nossos resultados financeiros e operacionais poderão sofrer impactos negativos, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das Ações.

***O setor de Shopping Centers, bem como o mercado de prestação de serviços correlato, estão sujeitos a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar nossas atividades e nos causar efeito adverso relevante.***

Nossas atividades no setor dos *Shopping Centers* estão sujeitas à legislação federal, estadual e municipal, regulamentos, autorizações e licenciamento relacionados à construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelos *Shopping Centers*, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, também estão sujeitos à legislação federal, estadual e municipal. Caso os *Shopping Centers* violem ou deixem de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento dos *Shopping Centers*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento dos *Shopping Centers*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou adotar entendimento mais severo com relação a determinada matéria, a atividade dos *Shopping Centers* sofrerá

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

com o aumento de custos para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***A construção de novos Shoppings Centers e a expansão de Shoppings Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar nossos custos, limitar nosso crescimento ou de alguma forma afetar adversamente nossas estratégias.***

A construção e expansão de empreendimentos de *Shopping Center* no Brasil estão sujeitas à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *Shopping Center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *Shopping Center* já existentes poderá acarretar atrasos, fazer com que incorramos em custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as nossas atividades de *Shopping Center*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre nossas estratégias de expansão.

### ***i) países estrangeiros onde o emissor atue***

*Não aplicável, pois a Companhia não atua em países estrangeiros.*

### ***j) questões sociais***

***A ocorrência de acidentes nos Shopping Centers, pode afetar adversamente nossa imagem e condição financeira.***

Os *Shopping Centers*, por serem locais públicos e de ampla movimentação de pessoas, estão sujeitos à ocorrência, em suas dependências, de acidentes, furtos, roubos e demais incidentes, o que pode gerar sérios danos a nossa imagem. Nesses casos, é possível que frequentadores e consumidores dos nossos *Shopping Centers* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos nossos *Shopping Centers*.

### ***k) questões ambientais***

***Podemos ser responsáveis por perdas e danos causados a terceiros, inclusive danos ambientais.***

Podemos ser responsabilizados por perdas e danos causados a terceiros. Estes fatores podem gerar um efeito adverso relevante para nós. Ademais, nossas atividades, exercidas diretamente ou por meio de nossas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo ser imposto a nós o pagamento de multas no montante de até R\$50 milhões. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá nos impedir ou nos levar a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre nosso fluxo de caixa, nossa imagem e nossos investimentos.

### ***l) questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição***

***Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos, o que poderá nos causar efeitos adversos.***

Certos riscos, incluindo responsabilidades por certos danos, danos ambientais, interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior, não estão cobertos pelas apólices de seguro contratadas. Assim, na hipótese de ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, o investimento realizado no respectivo *Shopping Center* pode ser perdido,

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma, resultando, portanto, em prejuízos para os *Shopping Centers* e para nós. Adicionalmente, não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, não podemos assegurar que seremos capazes de manter/renovar apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro, o que pode nos gerar um efeito adverso relevante.

*m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores*

Não há outras questões que não tenham sido compreendidas nos itens anteriores.

## 4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

***Estamos expostos a variações na taxa de câmbio do real em relação ao dólar, que poderia aumentar o custo em reais das dívidas denominadas em dólares e afetar adversamente nossa condição financeira e os resultados das operações.***

Nossas receitas operacionais, cujos fluxos de caixa determinam nossa capacidade de pagar ou refinanciar nossas dívidas, são derivadas inteiramente em reais, ao passo que os pagamentos dos títulos perpétuos emitidos pela Companhia são feitos em dólares americanos. Nossa exposição à moeda estrangeira dá origem a riscos de mercado associados a variações cambiais do real frente ao dólar dos EUA. Qualquer desvalorização do real em relação ao dólar americano vai aumentar o custo em reais dos títulos perpétuos, podendo ter um efeito adverso sobre nosso fluxo de caixa, nossa situação financeira e nossos resultados de operações.

***Nosso nível de endividamento pode nos tornar vulneráveis à desaceleração de nossos negócios e afetar adversamente nosso serviço de dívida.***

Nosso nível de endividamento pode ter um impacto adverso sobre nós, como (i) limitar nossa flexibilidade de planejamento ou reação frente à concorrência ou alterações no setor; (ii) demandar grande parte de nosso fluxo de caixa para arcar com o serviço de dívida, limitando nossa capacidade de utilizar tais recursos para capital de giro, despesas de capital e outros; (iii) limitar nossa capacidade de obter novos financiamentos a termos satisfatórios; (iv) restringir nosso acesso ao mercado de capitais; (v) prejudicar nossa capacidade de realizar aquisições estratégicas; e (vi) aumentar nossa vulnerabilidade à desaceleração de nossos negócios.

***Nosso crescimento futuro e capacidade de arcar com nosso serviço de dívida poderá exigir o aporte de recursos adicionais, que poderão não estar disponíveis ou, caso estejam disponíveis, poderão não sê-los em condições satisfatórias.***

Nossas atividades podem demandar valores expressivos de capital de giro, especialmente para aquisição ou desenvolvimento de novos empreendimentos comerciais de nosso portfólio, acarretando a necessidade de refinanciar nosso endividamento. Adicionalmente ao fluxo de caixa gerado internamente, podemos precisar levantar recursos adicionais provenientes de emissão de valores mobiliários, de títulos de dívida ou de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras ou ainda por meio da venda de ativos. Não se pode assegurar a disponibilidade desses recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos estarão disponíveis em condições e montantes satisfatórios. A falta de acesso a tais recursos em condições e montantes satisfatórios poderá afetar adversamente nossa capacidade de pagar tempestivamente nosso serviço de dívida, limitando nosso crescimento e desenvolvimento de nossas atividades, o que, por sua vez, teria um impacto adverso nos nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Adicionalmente, podemos ter a necessidade de obter endividamento adicional para refinanciar o existente. Nosso acesso a fontes externas de financiamento depende de diversos fatores, incluindo fatores fora de nosso controle, como condições do mercado de capitais global e percepção dos investidores com relação a investimentos no Brasil e nos mercados emergentes. Existe o risco de não conseguirmos refinanciar nossas dívidas ou não conseguirmos refinanciar em termos satisfatórios, o que teria impacto adverso no nosso fluxo de caixa e condição financeira.

***A construção de novos Shopping Centers demanda capital intensivo e nós não podemos garantir que teremos a capacidade de obter o capital necessário para desenvolver plenamente e operar esses novos Shopping Centers como planejado.***

A construção de novos *Shopping Centers* demanda capital intensivo e, normalmente, estão programados para um longo período de tempo em desenvolvimento antes que possam começar a gerar receita. Nossa capacidade de financiar obras de construção em curso e futuras, arcar com dispêndios de capital e com outras despesas operacionais e administrar nosso endividamento dependerá da nossa capacidade de geração de caixa no futuro e da obtenção de capital a custos e termos razoáveis. Isso está sujeito a fatores econômicos, financeiros, competitivos, legislativos, regulatórios, dentre outros, que estão além do nosso controle.

## 4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Nós não podemos garantir que conseguiremos gerar fluxo de caixa suficiente por meio das nossas operações ou que futuros empréstimos e outras captações de capital estarão disponíveis para nós em termos e condições razoáveis, para financiar nossos negócios e outras necessidades de investimento.

Sem o fluxo de caixa de nossas operações, sem a habilidade de obter financiamentos futuros ou outros meios de injeção de capital, podemos nos ver obrigados a vender ativos de modo a fazer frente a nossa necessidade. Nossos instrumentos de dívida limitam nossa habilidade de vender ativos e restringe a destinação de recursos de tais vendas. Podemos não ser capazes de vender nossos ativos tempestivamente ou por valores suficientes para fazer frente a nossa necessidade de capital, o que poderá ter efeitos adversos nos nossos resultados e na nossa capacidade de crescimento.

*Decisões adversas em processos judiciais e administrativos podem ter um efeito adverso sobre nós.*

Somos parte em diversos processos judiciais e administrativos, envolvendo diversas questões legais e regulatórias incluindo, mas não se limitando a, processos cíveis, trabalhistas e fiscais. Uma ou mais decisões desfavoráveis a nós em qualquer processo judicial ou administrativo poderá ter um considerável efeito negativo sobre nossos resultados e imagem. Por fim, além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria dessas causas, podemos nos ver obrigados a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar adversamente nossa capacidade financeira.

### 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas estão apresentados a seguir:

**a) Risco de crédito**

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na B3. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

**b) Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

**c) Risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 12 e 13, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

### 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

#### d) Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

#### Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

Consolidado	% - Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	15,7%	1.082	17.176	95.317	747.941	1.772.817	2.634.333
CCI	11.91%	4.583	9.184	33.960	49.914	24.406	122.047
<b>Total</b>		<b>5.665</b>	<b>26.360</b>	<b>129.277</b>	<b>797.855</b>	<b>1.797.223</b>	<b>2.756.380</b>

(\*)Para a captação do bônus perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

#### e) Risco de taxas de juros

Empréstimos para capital de giro e CCIs: as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 13 e 14, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 11,91% ao ano.

#### f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 2.171.906 em 31 de Dezembro de 2025 (R\$ 2.340.349 em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de suas controladas, contrata derivativos – NDF de câmbio – visando a proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

### 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Em 31 de Dezembro de 2025, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia não possui operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Para proteger a variação cambial do pagamento dos juros dos bônus perpétuos, a Companhia utiliza NDFs cambiais, classificadas como nível 2. A marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de Dezembro de 2025 era:

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/2025
NDF	5.000	31/03/2026	(246)
<b>TOTAL</b>	<b>5.000</b>		<b>(246)</b>

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.

#### Análise de sensibilidade – derivativos

NDF de Dólar - balcão							
Nocional em US\$ mil	Preço Contratado	Preço em 31/12/2025	Valor Justo	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar	
				-25%	-50%	-25%	-50%
5.000	R\$ 5,8624 /US\$	R\$ 5,6115 /US\$	-246	-8.583	-15.077	-8.829	-15.323
<b>5.000</b>			<b>-246</b>	<b>-8.583</b>	<b>-15.077</b>	<b>-8.829</b>	<b>-15.323</b>

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

### 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

#### g) Análise de sensibilidade – empréstimos, financiamentos e CCI

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base:** manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de Dezembro de 2025;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 31 de Dezembro de 2025;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de Dezembro de 2025;

#### h) Empréstimos, financiamentos e CCI

##### Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,35%	0,44%	0,52%
Elevação da DI	1,16%	1,46%	1,75%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

##### Índice de endividamento

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/25
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	R\$ 2.171.906
Caixa e equivalentes de caixa	R\$ 152
<b>Exposição líquida</b>	<b>R\$ 2.172.058</b>

Operação	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	31.737	40.900	42.733
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	21.224	28.586	30.059
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	322.475	362.785	370.847

(\*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

### 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

#### i) Caixa e equivalentes de caixa

##### Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissa	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração do CDI	14,90%	11,18%	7,45%

  

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	11.824	8.868	5.912

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano.

#### j) Valor justo dos bonds

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 31/12/2025	Valor justo em 31/12/2024
Titulos de crédito perpétuo	U\$	10%	-	R\$ 362.703	R\$ 360.118
Titulos de crédito perpétuo	U\$	13%	-	R\$ 982.897	R\$ 769.214
Bônus de dívida	U\$	10%/12%	2026	R\$ 41.515	R\$ 38.494
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 1.387.115</b>	<b>R\$ 1.167.826</b>

Os preços utilizados para calcular o valor de mercado dos Bonds da Companhia foram adquiridos do “Bloomberg”. Os preços são indicativos de mercado em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024.

## 4.4 Processos não sigilosos relevantes

<b>Processo nº</b>	1085859-26.2021.8.26.0100
<b>Vara:</b>	2ª Vara Empresarial e de Conflitos – São Paulo/SP
<b>Instância</b>	1ª
<b>Data da distribuição:</b>	12/08/2021
<b>Autor:</b>	General Shopping e Outlets do Brasil S.A e outros.
<b>Réu:</b>	Inversiones Odisea e outros.
<b>Valores, bens ou direitos envolvidos:</b>	Valores conforme apresentados em juros diferidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.
<b>Principais fatos:</b>	Ação declaratória ajuizada por General Shopping em face de Inversiones Odisea e outros, tendo por objeto obter a declaração, à luz da legislação brasileira, da natureza obrigatória dos dividendos distribuídos em 09 de abril de 2019 e o enquadramento de tais dividendos como Minimum Legally Required Dividends conforme definido na escritura de emissão de 2012, regida pelas leis de Nova Iorque. Em defesa, Inversiones Odisea e outros apresentaram reconvenção cobrando os juros diferidos.
<b>Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Proferida sentença em 27 de janeiro de 2023, julgando procedente a ação declaratória da General Shopping e improcedente a reconvenção dos Bondholders. Proferido acórdão em 20 de agosto de 2024, para, por maioria, dar provimento à apelação do Réu, julgando improcedente a ação declaratória da General Shopping e procedente a reconvenção dos Bondholders.
<b>Estágio do Processo</b>	Recurso Especial.
<b>Chance de perda:</b>	Remoto
<b>Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	O processo é considerado relevante pela Companhia pelo valor envolvido.
<b>Análise do impacto em caso de perda do processo:</b>	O impacto em caso de perda é financeiro – pagamento de valores conforme campo acima “Valores, bens ou direitos envolvidos”.

<b>Processo nº</b>	653760/2021
<b>Vara:</b>	Supreme Court of the State of New York, County of New York
<b>Instância</b>	Lower
<b>Data da distribuição:</b>	2021
<b>Autor:</b>	Inversiones Odisea e outros.
<b>Réu:</b>	General Shopping Investments Limited e outros.
<b>Valores, bens ou direitos envolvidos:</b>	Valores conforme apresentados em juros diferidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.
<b>Principais fatos:</b>	Inversiones Odisea e outros apresentaram petição buscando um julgamento de que a General Shopping Investments Limited e outros seriam obrigados a pagar juros diferidos referentes a notas de dívida emitidas. Após o ajuizamento da ação declaratória 1085859-26.2021.8.26.0100 no Brasil, as partes concordaram com a suspensão do processo. Após mais de 4 anos de suspensão, as partes concordaram em extinguir o processo sem

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

	resolução do mérito, preservando o direito dos Autores de repropor a ação após o término da ação declaratória 1085859-26.2021.8.26.0100 no Brasil.
<b>Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Proferida decisão em 29 de setembro de 2021, suspendendo o processo. Proferida decisão em 13 de novembro de 2025, extinguindo o processo sem resolução do mérito.
<b>Estágio do Processo</b>	Extinto sem resolução de mérito.
<b>Chance de perda:</b>	Os advogados informam que, conforme definido nas normas ABA, como não há disposição até o momento da corte de NY, não é possível definir as chances de perda.
<b>Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	O processo é considerado relevante pela Companhia pelo valor envolvido.
<b>Análise do impacto em caso de perda do processo:</b>	O impacto em caso de perda é financeiro – pagamento de valores conforme campo acima “Valores, bens ou direitos envolvidos”.

<b>Processo nº</b>	1192077-73.2024.8.26.0100
<b>Vara:</b>	20ª Vara Cível – São Paulo
<b>Instância</b>	1ª
<b>Data da distribuição:</b>	03/12/2024
<b>Autor:</b>	Moneda Deuda Latinoamericana Fondo de Inversión e Inversiones Odisea.
<b>Réu:</b>	Vanti Administradora e Incorporadora S.A, Levian Participações e Empreendimentos Ltda e outros.
<b>Valores, bens ou direitos envolvidos:</b>	Valor atualizado da causa: R\$ 688.433.353,46
<b>Principais fatos:</b>	Os Requerentes pedem a anulação de uma operação, realizada, por sociedades de propósito específico detidas pela Vanti, sob a alegação de que a operação reduziria o grupo econômico da General Shopping à insolvência e configuraria fraude contra credores.
<b>Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Inicial.
<b>Estágio do Processo</b>	Inicial.
<b>Chance de perda:</b>	Remoto.
<b>Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	O processo é considerado relevante pela Companhia pelo valor envolvido.
<b>Análise do impacto em caso de perda do processo:</b>	O impacto em caso de perda resultaria na reversão da operação de securitização e da transferência da sociedade para a General Shopping e Outlets do Brasil S/A.

#### **4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes**

Não existem valores provisionados para os processos descritos no item 4.4

## 4.6 Processos sigilosos relevantes

A Companhia e suas controladas não tem conhecimento de processos sigilosos relevantes em que sejam parte.

## 4.7 Outras contingências relevantes

### IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS e COFINS	-	-	4.193	4.931
INSS	-	119	23	183
ISS	-	-	7.937	9.512
IPTU	-	-	1.373	1.532
ITBI	-	-	5.328	-
Imposto de renda e contribuição social	914	140	59.772	59.405
<b>Total</b>	<b>914</b>	<b>259</b>	<b>78.626</b>	<b>75.563</b>
Passivo circulante	285	165	37.450	19.053
Passivo não circulante	629	94	41.176	56.510

A Companhia em 2009 e 2014 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com as Leis nº 11.941/2009 (REFIS), Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2025 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Em 2023 e setembro de 2025 a Companhia aderiu ao parcelamento denominado “Termo de Transação”, junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, nos termos do art. 151, VI, do CTN e previsão do art. 3º, parágrafo 2º da Lei 13.988/2020.

De acordo com os artigos 35 a 39 da Portaria PGFN nº 6.757/2022 foi utilizado o crédito decorrente do Prejuízo Fiscal e da base de cálculo negativa da CSLL, limitado a 64% do saldo da dívida após a aplicação dos descontos.

A permanência nos programas de parcelamentos depende do adimplemento dos pagamentos dos tributos federais e previdenciários correntes e dos parcelamentos. A inadimplência poderá gerar a exclusão dos programas de pagamentos.

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no exercício, é como segue:

<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>70.864</b>
Novos Parcelamentos	21.582
Pagamento – principal	(20.940)
Pagamentos – juros	(2.206)
Encargos financeiros	6.263
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>75.563</b>
Novos Parcelamentos	37.932
Pagamento – principal	(20.457)
Pagamentos – juros	(5.002)
Encargos financeiros	9.865
Baixa de Parcelamentos	(19.275)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>78.626</b>

## 4.7 Outras contingências relevantes

### IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social	9.068	8.453	59.022	56.989
PIS e COFINS	2	2	34.500	21.549
ISS	-	-	738	1.056
Outros impostos e taxas	1.358	1.392	8.968	9.087
<b>Total</b>	<b>10.428</b>	<b>9.847</b>	<b>103.228</b>	<b>88.681</b>

### RECEITAS DE CESSÕES A APROPRIAR

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>5.297</b>
Novos contratos	583
Reconhecimento da receita	(3.939)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>1.941</b>
Passivo circulante	327
Passivo não circulante	1.614

### PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS E TRABALHISTAS

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis (a)	-	-	4.110	3.719
Trabalhistas	78	-	1.041	1.344
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>5.151</b>	<b>5.063</b>

(a) Referem-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual;

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 86.749 (R\$ 98.335 em 31 de dezembro de 2024), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações financeiras. Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário em conformidade com as exigências de divulgações requeridas pelas normas contábeis.

#### 4.7 Outras contingências relevantes

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2024	Inclusão/(exclusão)	31/12/2025
Cíveis	3.719	391	4.110
Trabalhistas	1.344	(303)	1.041
<b>Total</b>	<b>5.063</b>	<b>88</b>	<b>5.151</b>

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

*a. Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política*

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento dos riscos mencionados nos itens 4.1 e 4.3., por entender que as práticas por ela adotadas, como procedimentos internos e sistemas de monitoramento, são suficientes para mitigar ou controlar os riscos de mercado a que o emissor está exposto, conforme descrito no item “b” abaixo.

*b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo: (i) os riscos para os quais se busca proteção; (ii) os instrumentos utilizados para proteção; (iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos*

Embora sem uma política de gerenciamento de riscos formalizada, a Companhia busca proteção para os seus riscos considerando aspectos econômicos e financeiros, segregando-os nos grupos conforme indicado no item 4.3.

*c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada*

A Companhia entende que, com sua estrutura organizacional vigente, atendemos as necessidades referentes ao controle, monitoramento e gestão de riscos da Companhia, mantendo o nível de tolerância a riscos estabelecidos.

## 5.2 Descrição dos controles internos

### ***a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las***

A Administração é responsável pelo estabelecimento e manutenção de controles internos adequados relativos aos relatórios financeiros da Companhia. O sistema de controle interno da Companhia foi elaborado para garantir de forma razoável e em todos os aspectos relevantes a confiabilidade dos relatórios financeiros e a preparação das demonstrações financeiras para divulgação externa, conforme princípios contábeis geralmente aceitos. Devido às limitações inerentes, os controles internos sobre os relatórios financeiros podem não prevenir ou não detectar erros. Além disso, as projeções sobre qualquer avaliação de efetividade para períodos futuros estão sujeitas ao risco de que os controles podem se tornar inadequados devido a mudanças nas condições existentes. Com base na sua avaliação, a Administração concluiu que no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia mantém controles internos adequados sobre os relatórios financeiros, com base nos critérios internos, sem identificação de deficiências significativas.

### ***b. estruturas organizacionais envolvidas***

A Diretoria Financeira – principal área responsável pelas demonstrações financeiras – conta com o suporte da Gerência de Contabilidade e Gerência de Controladoria para elaboração, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicáveis.

### ***c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento***

O resultado de todos os trabalhos para averiguação das boas práticas e cumprimento das normas internas, é reportado por meio de relatório ao Presidente do Conselho de Administração, Diretores e Gerentes envolvidos. Todas as deficiências possuem plano de ação, responsável e data de implantação, que são acompanhadas periodicamente. Adicionalmente, qualquer exceção observada nas atividades que possam impactar as demonstrações financeiras é reportada tempestivamente para adoção das ações corretivas.

### ***d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente***

Os auditores externos conduziram um estudo e avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Como resultado desse estudo e avaliação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, auditados por nossos auditores externos, foram comunicadas à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos que, na avaliação da administração da Companhia e dos auditores, não se configuram como deficiências significativas ou materiais. Para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, o relatório está em processo de formalização.

### ***e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas***

A Administração concorda com os relatórios recebidos do auditor independente sobre os controles internos da Companhia relacionados aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não tendo sido identificadas deficiências ou recomendações significativas sobre os controles internos. De acordo com a avaliação da Administração, as demais deficiências reportadas pelos auditores não apresentam probabilidade ou magnitude com relação a distorções que possam surgir nas demonstrações financeiras.

### 5.3 Programa de integridade

*a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:*

*i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas*

*ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes*

Muito embora a Companhia não tenha uma regra ou política específica, a administração da Companhia atua na avaliação da efetividade e eficiência dos controles internos dos processos da Companhia, e realiza trabalhos de auditoria periódicos e anuais com base na avaliação dos riscos, os quais são revisitados anualmente.

*iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:*

- *se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados;*
- *as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas; e*
- *órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.*

O Código de Ética da Companhia foi formalmente aprovado em reunião da Diretoria realizada em 09 de maio de 2012, o qual se encontra disponível, na íntegra, na página de relações com investidores da Companhia ([ri.generalshopping.com.br](http://ri.generalshopping.com.br)). Estão vinculados ao Código de Ética os administradores, funcionários, prestadores de serviços e demais pessoas e entidades com as quais o Grupo General Shopping se relacione (“Colaboradores”), os quais deverão firmar Termo de Compromisso ao Código de Conduta.

O Código de Ética representa o Compromisso da Companhia com as regras de ética empresarial e social, bem como os princípios de transparência e prestação de contas, respeito à igualdade de direitos e à diversidade, devendo ser plenamente cumprido pelos Colaboradores, tanto interna quanto externamente.

Não é prevista uma frequência pré-definida de treinamentos aos Colaboradores acerca dos termos do Código de Ética.

O desrespeito ao Código de Conduta levará à abertura de sindicância administrativa para averiguação de possíveis irregularidades e poderá sujeitar os Colaboradores a medidas disciplinares, as quais incluem advertência, suspensão, demissão por justa causa e demais penalidades previstas na legislação trabalhista, independentemente de outras ações que a Companhia possa adotar. Na aplicação das penas disciplinares, serão consideradas a natureza e a gravidade da infração, observando-se sempre as normas de recursos humanos das sociedades do Grupo General Shopping e a legislação aplicável. Os casos que não estejam expressamente previstos no Código de Conduta serão tratados como exceção e encaminhados à Diretoria da Companhia, que analisará e decidirá conforme os princípios deste Código de Conduta.

*b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:*

- *se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros;*
- *se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados;*
- *se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé; e*
- *órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.*

### 5.3 Programa de integridade

A Companhia não possui um canal de denúncia formalizado. No entanto, o Código de Conduta prevê que o conhecimento de condutas em violação a este documento devem ser denunciadas imediatamente por escrito ao Diretor Presidente da Companhia ou, em sua ausência, ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia.

***c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas***

Não ocorreram desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública nos últimos 3 (três) exercícios sociais.

***d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido***

A administração da Companhia entende que há mecanismos internos, ainda que não formalizados, suficientes para a prevenção e repreensão de ilícitos praticados contra administração pública, sendo a atuação de seus colaboradores pautadas nos mais elevados padrões éticos, e em estrito cumprimento ao Código de Conduta.

## 5.4 Alterações significativas

No último exercício social, em função das variações econômicas e financeiras, notamos incremento dos riscos de mercado a que a Companhia está exposta, conforme os tópicos anteriores.

## 5.5 Outras informações relevantes

Não identificamos outras informações relevantes, que não as destacadas nos itens anteriores desta seção.

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
<b>ARTHUR SMEJOFF</b>					
004.800.790-05	Brasil	Não	Não	10/11/2025	
Não					
142.000	7,362	0	0,000	142.000	7,362
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>	
TOTAL	0	0.000			
<b>Golf Participações Ltda</b>					
02.029.632/0001-03	Brasil	Não	Não	10/01/2020	
Não					
446.923	23,171	0	0,000	446.923	23,171
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>	
TOTAL	0	0.000			
<b>L.H.X.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda</b>					
32.701.375/0001-75	Brasil	Não	Não	10/01/2020	
Não					
446.923	23,171	0	0,000	446.923	23,171
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>	
TOTAL	0	0.000			

**6.1/2 Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>L.H.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda</b>						
32.709.751/0001-78	Brasil	Não	Não	10/01/2020		
Não						
446.923	23,171	0	0,000	446.923	23,171	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>		
TOTAL	0	0.000				
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>						
53.431	2,770	0	0,000	53.431	2,770	
<b>OUTROS</b>						
392.569	20,353	0	0,000	392.569	20,353	
<b>TOTAL</b>						
1.928.769	100,000	0	0,000	1.928.769	100,000	

### 6.3 Distribuição de capital

<b>Data da última assembleia / Data da última alteração</b>	30/04/2026
<b>Quantidade acionistas pessoa física</b>	1.247
<b>Quantidade acionistas pessoa jurídica</b>	9
<b>Quantidade investidores institucionais</b>	7

#### Ações em Circulação

*Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria*

<b>Quantidade ordinárias</b>	1.428.335	74,054%
<b>Quantidade preferenciais</b>	0	0,000%
<b>Total</b>	1.428.335	74,054%

## 6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
General Shopping Finance Limited	12.969.922/0001-90	100
GS Finance II Limited	13.666.226/0001-78	100
GS Investments Limited	15.256.056/0001-89	100
Levian Participações e Empreendimentos Ltda	58.487.141/0001-60	58,3

## 6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

### a. Controladores diretos e indiretos

Não há a necessidade de um organograma, visto que a Companhia não tem acionista controlador.

### b. Controladas e coligadas

Abaixo estão relacionadas empresas controladas diretas e indiretas pela Companhia. As descrições das atividades destas empresas estão demonstradas no item 1.2 deste formulário.

	% – 31/12/2025 – participação no capital	% – 31/12/2024 – participação no capital
<b>Controladas diretas</b>		
Levian	100%	100%
General Shopping Finance	100%	100%
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
<b>Controladas indiretas</b>		
Alte	100%	100%
Ardan	100%	100%
ASG Administradora	100%	100%
Ast	100%	100%
Atlas	100%	100%
Babi (sem operação)	100%	100%
Bac (sem operação)	100%	100%
Bail (sem operação)	100%	100%
Bavi	100%	100%
Bot	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	100%	100%
BR Retail	100%	100%
Brassul	100%	100%
Bud	100%	100%
Dan (sem operação)	100%	100%
Delta	100%	100%
Energy	100%	100%
FAT (sem operação)	100%	100%
FIPARK	100%	100%
GSB Administradora	100%	100%
GS Park	100%	100%
Genpag	100%	86,4%
Geninvest	100%	100%
Gen Plus	100%	100%
Gen Promo (nova razão social da BG Gen (sem operação)	100%	100%
Gen Biud (sem operação)	50%	50%
Ipark	100%	100%
Jaua (sem operação)	100%	100%
Loa	100%	100%
MAI (sem operação)	100%	100%
Manzanza	100%	100%
Nic	100%	100%
Palo	100%	100%
POL (sem operação)	100%	100%

## 6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

	% – 31/12/2025 – participação no capital	% – 31/12/2024 – participação no capital
Poli Shopping Administração e Serviços (sem operação)	50%	50%
Poli Shopping	-	100%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%
Rumb	100%	100%
Sale	100%	100%
Securis	100%	100%
Send	100%	100%
Tela	100%	100%
Tequs (sem operação)	100%	100%
Uniplaza	100%	100%
Vanti	100%	100%
Vide	100%	100%
Vul	100%	100%
Wass	100%	100%
Zuz (sem operação)	100%	100%

### *c. Participações da Companhia em sociedades do grupo*

A Companhia detém 100% do capital social da General Shopping Finance Limited, da GS Finance II Limited e da GS Investments Limited e 58,3% do capital da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.

### *d. Participações de sociedades do grupo na Companhia*

Não há participações de sociedades do grupo na Companhia.

### *e. Sociedades sobre controle comum*

Não há sociedades sobre controle comum.

## **6.6 Outras informações relevantes**

Não existem outras informações relevantes que não tenham sido abordadas nos itens anteriores.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

***a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado***

Não temos política de indicação e de preenchimento de cargos do Conselho de Administração formalmente aprovada.

***b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:***

***i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência***

***ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações***

***iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos***

A Companhia realiza a avaliação individual dos seus colaboradores baseada na sua atuação e na consecução do seu planejamento, não estabelecendo uma periodicidade para tal.

Até a data de divulgação deste formulário, não foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos para realizar a avaliação dos administradores da Companhia.

***c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses***

As regras de identificação e administração de conflitos de interesses são estabelecidas em conformidade com o artigo 156 da Lei No 6.404 de 15/12/1976 (“Lei das S.A.”).

***e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal***

Não há objetivos específicos relativos ao tema para composições dos órgãos de administração e de seu conselho fiscal.

***f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima***

Na data deste Formulário de Referência, os órgãos de administração não possuem papel definido na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

## 7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

### Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	3	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	8	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
<b>TOTAL = 11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	3	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	8	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
<b>TOTAL = 11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Preferê não responder
Diretoria	0	3	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	8	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
<b>TOTAL = 11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

### *a. órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração*

#### Conselho de Administração

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) aprovar os planos de negócios e orçamentos anuais, e os planos plurianuais, operacionais e de investimento da Companhia, em especial o Plano Anual de Investimentos da Companhia, nos termos do artigo 29, parágrafos 1º e 2º, deste Estatuto Social (o “Plano Anual de Investimentos”);
- c) eleger e destituir a Diretoria da Companhia, fixando as atribuições dos seus membros, observadas as disposições aplicáveis deste Estatuto Social;
- d) convocar a Assembléia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;
- e) atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembléia Geral, os honorários mensais a cada um dos membros da administração e dos comitês de assessoramento da Companhia, na conforme o disposto nos artigos 13 e 23 deste Estatuto Social;
- f) fixar os critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios (benefícios indiretos, participação nos lucros e/ou nas vendas) dos administradores e dos funcionários de escalão superior (assim entendidos os gerentes ou ocupantes de cargos de gestão equivalentes) da Companhia ou de suas subsidiárias;
- g) atribuir aos administradores da Companhia sua parcela de participação nos lucros apurados, conforme determinado pela Assembléia Geral, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 33;
- h) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;
- i) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria;
- j) manifestar-se sobre o relatório e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembléia Geral Ordinária;
- k) propor à deliberação da Assembléia Geral a destinação a ser dada ao saldo remanescente dos lucros de cada exercício;
- l) escolher e destituir auditores independentes;
- m) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;
- n) deliberar, *ad referendum* da Assembléia Geral, os dividendos a serem pagos aos acionistas, inclusive os intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes, nos termos do artigo 33 deste Estatuto Social;
- o) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- p) submeter à Assembléia Geral propostas de aumento de capital, ou com integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;
- q) aprovar a criação e extinção de subsidiária e controladas no País ou no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no País ou no exterior, exceto, apenas, em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários nos quais a Companhia venha a participar;

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

- r) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a prestação pela Companhia de garantia real ou fidejussória em favor de terceiros que não a própria Companhia ou subsidiária desta, bem como a concessão de garantia em favor de subsidiária da Companhia cujo valor exceda a participação da Companhia, conforme o caso, na referida subsidiária;
- s) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre contratos de empréstimos, financiamentos e demais negócios jurídicos a serem celebrados pela Companhia;
- t) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
- u) deliberar sobre a emissão de notas promissórias (*commercial papers*) e de outros títulos de dívida para distribuição pública ou privada no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
- v) realização de operações e negócios de qualquer natureza com o acionista controlador, suas sociedades controladas, coligadas ou detidas, direta ou indiretamente, nos termos da regulamentação aplicável, que não estejam previstas no Plano Anual de Investimentos aprovado, bem como qualquer operação ou negócio de qualquer natureza envolvendo qualquer administrador da Companhia;
- w) dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social; e
- x) elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações.

### Diretoria

- a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;
- b) deliberar sobre a abertura, mudança, encerramento ou alteração de endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia, em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais;
- c) submeter à apreciação do Conselho de Administração deliberação sobre a criação e extinção de subsidiárias e controladas no País ou no exterior, bem como sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no País ou no exterior, em qualquer caso apenas em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários nos quais a Companhia venha a participar;
- d) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- e) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, em especial o Plano Anual de Investimentos da Companhia;
- f) praticar todos os atos necessários à execução do Plano Anual de Investimentos da Companhia, conforme aprovado pelo Conselho de Administração, nos termos do presente Estatuto;
- g) definir as diretrizes básicas de provimento e administração de pessoal da Companhia;
- h) elaborar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes;

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

- i) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição; aprovar o plano de cargos e salários da Companhia e seu regulamento;
- j) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- k) propor ao Conselho de Administração a criação, fixação de vencimentos e a extinção de novo cargo ou função na Diretoria da Companhia; e
- l) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração.

### Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal terá as atribuições e os poderes conferidos por lei.

***b. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado***

O Conselho de Administração não realiza uma avaliação formal do trabalho dos auditores e não possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente.

***c. se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração***

A Companhia utiliza os mesmos canais disponíveis para contatos diretos com a alta administração.

### 7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

#### Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

<b>Nome</b>	ALESSANDRO POLI VERONEZI	<b>CPF:</b>	153.188.398-27	<b>Passaporte:</b>		<b>Nacionalidade:</b>	Brasil	<b>Profis são:</b>	Administrador	<b>Data de Nascimento:</b>	10/06/1972
-------------	--------------------------	-------------	----------------	--------------------	--	-----------------------	--------	--------------------	---------------	----------------------------	------------

**Experiência Profissional:** Graduado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV – Fundação Getulio Vargas, São Paulo em 1992, com Especialização em Administração Financeira pela EAESP/FGV – Fundação Getulio Vargas, São Paulo - 1993, Especialização em Administração Geral EAESP/FGV – Fundação Getulio Vargas, São Paulo – 1993, Especialização em Educação (Lato Sensu) pela UNG em 1997, EMBA – Master in Business Administration em 1998 pela University of Canadá / BSP, Mestrado em Ciências Sociais / Educação (Stricto Sensu) pela UNG em 1998. Desde 2007 é membro do Conselho de Administração da Companhia e atualmente é Presidente do mesmo; entre 2007 e 2015 foi Diretor de Relações com Investidores da Companhia; nos anos de 1998 até 2007 foi Diretor Financeiro da Levian Participações e Empreendimentos; e entre 1995 e 1999 foi Diretor Executivo da Cotação DTVM S/A. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Presidente do Conselho de Administração		29/04/2025	Não	31/05/2007

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** ALEXANDRE LOPES DIAS **CPF:** 176.904.088-93 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Administrador **Data de Nascimento:** 18/11/1973

**Experiência Profissional:** Graduado em Administração de Empresas pela FAAP em 1994, com especialização em Administração pela EAESP/FGV – Fundação Getúlio Vargas em 1998, tendo cursado um MBA em Varejo pela FIA/FEA/USP em 2000 e MBA em Finanças pelo Insper em 2012. No período entre 1991 e 1999, foi gerente de loja e gerente geral de operações na Dias Pastorinho S/A Com. e Ind.; entre 1999 e 2003 atuou na Center Norte S/A, na área de Marketing dos Shoppings Center Norte e Lar Center; entre 2003 e 2006 atuou como gerente geral na Dias Pastorinho S/A Com. e Ind.; e no período entre 2006 e 2007 atuou como superintendente do Internacional Shopping Guarulhos e do Auto Shopping. Desde 2007 até 2017 foi Diretor de Marketing e relacionamento com o Varejo na Companhia, sendo no período de 2015 a 2017, Diretor Presidente da Companhia. É atualmente o Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Vice Presidente Cons. de Administração		29/04/2025	Não	21/05/2019

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** ANTONIO DIAS NETO      **CPF:** 176.904.078-11      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Arquiteto      **Data de Nascimento:** 25/02/1972

**Experiência Profissional:** Graduado em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Guarulhos, São Paulo, em 1995. Especialização em Teoria e Projeto na Restauração de Edifícios e Sítios Históricos pela Universidade Mackenzie, em 1999. Desde 1996 é Professor das disciplinas de Projeto e Planejamento Urbano na UNIBAN- Universidade Bandeirante de São Paulo e na FMU – Faculdades Metropolitanas Unidas; desde 1996 atua como arquiteto em escritório próprio. É Membro do Conselho de Administração da Companhia desde 2007. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime alimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		29/04/2025	Não	31/05/2007

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** AUGUSTO MARQUES DA CRUZ FILHO **CPF:** 688.369.968-68 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Economista **Data de Nascimento:** 16/10/1952

**Experiência Profissional:** Doutor e Pós-graduado em Teoria Econômica pelo Instituto de Pesquisas Econômicas (IPE) da Universidade de São Paulo, graduado em Ciências Econômicas pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo (FEA-USP), tendo cursado Desenvolvimento no Exterior – Insead – Institut Européen d'Administration des Affaires. Atuou no Grupo Pão de Açúcar durante 11 anos passando pelas funções de diretor executivo da companhia, diretor administrativo financeiro e, por dois anos e meio, diretor presidente, até deixar o cargo em 2005. Entre 2005 e 2010 foi membro do Conselho de Administração e Comitê de Auditoria da B2W. Entre 2016 e 2020 foi Presidente do Conselho de Administração da BR Distribuidora. Foi conselheiro de Administração da empresa JSL S.A.. É Membro do Conselho de Administração da Companhia desde 2015. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		29/04/2025	Não	13/05/2015

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** DJALMA PEREIRA DA SILVA **CPF:** 010.840.728-40 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Administrador **Data de Nascimento:** 24/03/1961

**Experiência Profissional:** Possui mais de 25 anos de experiência no mercado de Shopping Center, MBA em varejo pela FIA/FEA/USP em 2000. Técnico em transações imobiliárias com registro no CRECI, Está no grupo General Shopping desde 1989. Participou da gestão e implantação do 1ª empreendimento do grupo, o Poli Shopping de Guarulhos. Atuou de 1999 a 2005 no Internacional Shopping Guarulhos como Gerente Administrativo/Financeiro e Superintendente. Ocupou o cargo de Diretor Comercial entre 2006 e 2015 e 2017 a 2019. Ocupou o cargo de Diretor de Marketing e Relacionamento entre os anos de 2015 e 2017, para o qual foi eleito novamente em 2019. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal quevede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	05/09/2025	2 anos	Outros Diretores	Diretor de Marketing e Relacionamento com o Varejo.	05/09/2025		22/05/2015
Diretoria	05/09/2025	2 anos.	Diretor Presidente / Superintendente		05/09/2025		09/05/2024

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

<b>Nome</b>	EDGARD ANTONIO PEREIRA	<b>CPF:</b>	024.674.808-79	<b>Passaporte:</b>		<b>Nacionalidade:</b>	Brasil	<b>Profis são:</b>	Economista	<b>Data de Nascimento:</b>	03/03/1959
-------------	------------------------	-------------	----------------	--------------------	--	-----------------------	--------	--------------------	------------	----------------------------	------------

**Experiência Profissional:** Graduado em Economia pela UNICAMP – Universidade Estadual de Campinas, Campinas. Mestre em economia pelo Instituto de Economia Industrial do Rio de Janeiro - Universidade Federal do Rio de Janeiro, em 1985. Doutor em economia pelo Instituto de Economia Industrial do Rio de Janeiro - Universidade Federal do Rio de Janeiro em 1996. Desde 2007 é Membro do Conselho de Administração da Companhia. Desde 1983 é Professor do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Em 1995 foi Visiting Scholar – Research Associate no departamento de economia da Universidade da Califórnia, Berkeley. No ano de 1994 foi Secretário de Finanças da Prefeitura Municipal de Campinas. Em 1993 foi Diretor Financeiro do Instituto de Previdência da Prefeitura Municipal de Campinas. Entre 1990 e 1991 foi Secretário de Economia do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento. Em 1990 foi Diretor de Abastecimento e Preços da Secretaria Nacional de Economia do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento. Nos anos de 1988/89 foi Pesquisador do Instituto de Economia Industrial da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Em 1989 e em 1991/92 foi Assessor econômico da Fundação José Bonifácio - Universidade Federal do Rio de Janeiro. Entre 1986/87 foi Secretário-adjunto para Preços Industriais da Secretaria Especial de Abastecimento e Preços do Ministério da Fazenda. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		29/04/2025	Não	31/05/2007

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** JULIO SERGIO GOMES DE ALMEIDA **CPF:** 359.501.617-34 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Economista **Data de Nascimento:** 16/04/1952

**Experiência Profissional:** Graduado em Ciências Econômicas pela FEA/UFF em 1974, sendo Mestre em Economia pelo IE – Unicamp em 1980 e Doutor em Economia pela IE – Unicamp em 1994. Desde agosto 2007 é Consultor pelo IEDI – Instituto de Estudos Para o Desenvolvimento Industrial e desde 1988 é Professor na IE/Unicamp. Em 2006 e 2007 foi Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda e pelo período de 1997 até 2006 foi Diretor-Executivo do IEDI – Instituto de Estudos Para o Desenvolvimento Industrial. Em 1997, foi Consultor do BNDES e do PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento) /IPEA, sendo em 1990 e 1991 Consultor da Petrobrás; e em 1986 e 1987 foi Membro do Conselho Fiscal do BNDES e da Telebrás. É Membro do Conselho de Administração da Companhia desde 2019. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		29/04/2025	Não	09/05/2019

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** LUIZ AUGUSTO DE CARVALHO CERTAIN      **CPF:** 023.619.068-72      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Administrador      **Data de Nascimento:** 26/08/1946

**Experiência Profissional:** Graduado em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie em 1971 e Graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Mackenzie em 1975. Nos anos de 2004 a 2007 foi Dir. De Distribuição da Sucos Del Valle do Brasil Ltda; entre 1997 e 2004 foi Sócio Proprietário de LA Certain Consultoria S/C Ltda; nos anos de 1973 a 1979 e 1984 a 1997 - Banco Noroeste S/A (Banco Santander Brasil S/A) Diretor Comercial Superintendente de Agencias Ger. Geral de Planejamento Econômico Financeiro Ger. Geral do Corporate Bank Ger. Geral do Bco. de Investimentos Ger. de CDC e Repasses Governamentais; Dir. Superintendente da Polimaq Engenharia Ind. e Comercio entre 1979 e 1984; nos anos de 1966 a 1973 foi Ger. Operações e Rapasses Governamentais do Banco de Investimento Cofibens S/A. É Membro do Conselho de Administração da Companhia desde 2011. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal quevede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		29/04/2025	Não	01/07/2011

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** MARCIO SNIOKA      **CPF:** 171.219.038-57      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Administrador      **Data de Nascimento:** 03/03/1974

**Experiência Profissional:** Graduado em Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie em 1998. Desde 2004 ocupa cargos de Diretoria na CSA - Companhia Securitizadora de Ativos; 2007 - 2011: Gerente de Relações com Investidores na General Shopping e Outlets do Brasil S.A.; 2011 -2015: Superintendente de Relações com Investidores na General Shopping e Outlets do Brasil S.A. Ocupa o cargo desde 2015. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal quevede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	05/09/2025	2 anos	Diretor de Relações com Investidores		05/09/2025		22/05/2015

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** RICARDO CASTRO DA SILVA      **CPF:** 034.963.198-01      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Economista      **Data de Nascimento:** 23/12/1964

**Experiência Profissional:** Graduado em Economia pelo IMES, 1986. Financial Management Program GE em 1989. MBA em Finanças pelo IBMEC-SP, em 1995. Entre 1986 e 1990 foi Gerente de Contabilidade na GE; entre 1990 e 1992 foi Gerente de Planejamento Financeiro na Ford New Holland; sendo nos anos de 1992 a 1994 Gerente Financeiro na Sterling Software; nos anos de 1994 a 1997, Diretor de Fusões e Aquisições do Banco Multiplic; entre 1997 e 2003 foi Diretor Financeiro da Central Lav lavanderias; do ano de 2003 a 2007 foi Diretor Financeiro da APEC - Associação Paulista de Educação e Cultura; e pelo período de 2007 a 2011 foi Diretor Financeiro da Companhia. É Membro do Conselho de Administração da Companhia desde 2011. Declaração: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2025	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		29/04/2025	Não	01/07/2011

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** VICENTE DE PAULA DA CUNHA      **CPF:** 030.443.498-18      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Administrador      **Data de Nascimento:** 25/03/1961

**Experiência Profissional:** Bacharel em Administração de Empresas, PUC São Paulo, 1984. Pós Graduação em administração Financeira, SPEI Curitiba, 1992. MBA em Finanças, Ibmec São Paulo, 2004. Experiência Profissional: 1980 – 1993: Ford Motors, Ford New Holland-FIAT - São Paulo e Curitiba, iniciou no cargo de auxiliar de escritório sênior; ocupou os cargos de analista de inventário sênior, analista financeiro, coordenador de preços e mercados, gerente de preços e produtos e gerente de câmbio. 1993 – 1997: Sterling Software – São Paulo, SP, ocupou cargos de Controller e Diretor Financeiro; 1997 – 2013: Sybase – an SAP Company – São Paulo, SP, ocupou o cargo de Diretor Administrativo e Financeiro. Ocupa o cargo desde 2013. Declaração, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	05/09/2025	2 anos	Outros Diretores	Diretor Financeiro	05/09/2025		20/09/2013
Diretoria	05/09/2025	2 anos.	Outros Diretores	Diretor de Planejamento e Expansão	05/09/2025		09/05/2024

#### Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

## 7.4 Composição dos comitês

**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não existe nenhum comitê implementado no momento.

**7.5 Relações familiares**

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Alexandre Lopes Dias	176.904.088-93	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL SA	08.764.621/0001-53	
Vice Presidente do Conselho de Administração da Companhia	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Antonio Dias Neto	176.904.078-11	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL SA	08.764.621/0001-53	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração da Companhia	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Observação</u></b>				

## **7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não existe nenhuma relação para esse item.

## **7.7 Acordos/seguros de administradores**

Os membros do nosso conselho de administração e nossos diretores são cobertos por apólices de seguros para conselheiros e diretores (D&O), com abrangência em todo o território nacional. Referido seguro prevê o pagamento ou reembolso de despesas dos administradores caso seu patrimônio pessoal seja atingido em decorrência de relações da atividade da Companhia. O valor segurado de responsabilidade civil para os administradores é de até R\$ 140.000.000,00 de reais.

**7.8 Outras informações relevantes****Assembleias realizadas nos últimos 3 anos**

<b>Tipo de Assembleia</b>	<b>Data de Realização</b>	<b>Instalação em 1ª ou 2ª Convocação</b>	<b>Quórum de Instalação</b>
AGO	30/04/2026	1ª Convocação	71,49%
AGO	28/04/2025	1ª Convocação	69,52%
AGO	29/04/2024	1ª Convocação	47,66%
AGO	06/04/2023	1ª Convocação	71,49%

## 8.1 Política ou prática de remuneração

**a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Nossa prática de remuneração tem por objetivo a atração e retenção dos melhores talentos para atuação na Companhia, considerando as melhores práticas de governança corporativa e o porte da Companhia e práticas de mercado. Não há política de remuneração formalmente aprovada no âmbito da Companhia.

**b. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:**

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

Com base nas informações levantadas e orçamentos propostos, membros da Diretoria e do Conselho de Administração avaliam eventuais alterações ou ajustes à prática vigente na Companhia.

ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

São utilizados bancos de dados ou pesquisas de consultorias de recursos humanos especializadas, comparando-se ao adotado por empresas comparáveis ao porte e segmento de atividade da Companhia.

iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Anualmente, ao se atualizar o correspondente orçamento de remuneração da Administração e seus componentes, reavalia-se a prática junto aos administradores contratados ou esperados para a Companhia.

**c. composição da remuneração, indicando:**

i. descrição dos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles;

- seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor:

Conselho de Administração: Os membros do Conselho de Administração fazem jus à remuneração fixa e variável.

Diretoria Estatutária: Os membros da Diretoria estatutária fazem jus à remuneração fixa e variável.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

Conselho Fiscal: Os membros do Conselho Fiscal fazem jus somente à remuneração fixa.

A política salarial procura estabelecer salários competitivos que permitam atrair, reter e motivar os administradores, a fim de que a Companhia possa cumprir seus objetivos estratégicos a curto, médio e longo prazo. Ela incentiva os administradores a buscar a melhor rentabilidade dos investimentos, operações e projetos desenvolvidos pela Companhia.

- sua proporção na remuneração total nos últimos 3 exercícios sociais;

2023

<b>Função</b>	<b>Pró Labore/ Salário</b>	<b>Remuneração Variável</b>	<b>Benefícios</b>	<b>Total</b>
Conselho Fiscal	-	-	-	-
Conselho de Administração	80,0%	-	20,0%	100%
Diretoria Executiva	73,8%	-	26,2%	100%

2024

<b>Função</b>	<b>Pró Labore/ Salário</b>	<b>Remuneração Variável</b>	<b>Benefícios</b>	<b>Total</b>
Conselho Fiscal	-	-	-	-
Conselho de Administração	80,6%	-	19,4%	100%
Diretoria Executiva	71,7%	-	28,3%	100%

2025

<b>Função</b>	<b>Pró Labore/ Salário</b>	<b>Remuneração Variável</b>	<b>Benefícios</b>	<b>Total</b>
Conselho Fiscal	-	-	-	-
Conselho de Administração	88,3%	-	11,7%	100%
Diretoria Executiva	87,0%	-	13,0%	100%

- sua metodologia de cálculo e de reajuste;

Os valores de remuneração pagos por nós aos nossos administradores são comparados periodicamente com o mercado através de pesquisas realizadas junto a consultorias externas especializadas, visando avaliar sua competitividade e eventuais ajustes.

- principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG;

A remuneração variável está atrelada diretamente ao resultado operacional e financeiro apurado a cada exercício.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

- ii. razões que justificam a composição da remuneração; e

As razões para composição da remuneração são o incentivo na melhoria de nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo.

- iii. a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato.

Não temos nenhum membro não remunerado no Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria Executiva.

- d. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

Os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado, são remunerados pela Companhia, enquanto seus diretores são remunerados por empresas controladas pela Companhia.

- e. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do nosso controle societário**

Não existe remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de eventos societários.

## 8.2 Remuneração total por órgão

## Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2026 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,00	3,00	14,00
Nº de membros remunerados	8,00	3,00	3,00	14,00
Esclarecimento				
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.938.000,00	1.724.000,00	324.000,00	3.986.000,00
Benefícios direto e indireto	257.000,00	257.000,00	0,00	514.000,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>				
<b>Total da remuneração</b>	<b>2.195.000,00</b>	<b>1.981.000,00</b>	<b>324.000,00</b>	<b>4.500.000,00</b>

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2025 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	8,00	3,00	0,00	11,00
Esclarecimento			Não instalado.	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.768.000,00	1.573.000,00	0,00	3.341.000,00
Benefícios direto e indireto	234.403,44	234.403,44	0,00	468.806,88
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>				
<b>Total da remuneração</b>	<b>2.002.403,44</b>	<b>1.807.403,44</b>	<b>0,00</b>	<b>3.809.806,88</b>

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2024 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,33	0,00	11,33
Nº de membros remunerados	8,00	3,33	0,00	11,33
Esclarecimento			Não Instalado	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.768.000,00	1.757.000,00	0,00	3.525.000,00
Benefícios direto e indireto	425.182,00	692.112,00	0,00	1.117.294,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>				
<b>Total da remuneração</b>	<b>2.193.182,00</b>	<b>2.449.112,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.642.294,00</b>

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	4,00	0,00	12,00
Nº de membros remunerados	8,00	4,00	0,00	12,00
Esclarecimento			Conselho Fiscal não instalado em Assembleia Geral Ordinária.	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.768.000,00	2.106.000,00	0,00	3.874.000,00
Benefícios direto e indireto	441.926,00	746.054,00	0,00	1.187.980,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>				
<b>Total da remuneração</b>	<b>2.209.926,00</b>	<b>2.852.054,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.061.980,00</b>

## 8.3 Remuneração Variável

## Exercício Social: 31/12/2026

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,00	3,00	14,00
Nº de membros remunerados	8,00	3,00	3,00	14,00
Esclarecimento				
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

## Exercício Social: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	8,00	3,00	0,00	11,00
Esclarecimento			Não Instalado	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	360000,00	4432000,00	0,00	4.792.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

## Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,33	0,00	11,33
Nº de membros remunerados	8,00	3,33	0,00	11,33
Esclarecimento			Não Instalado	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	360000,00	4432000,00	0,00	4.792.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	4,00	0,00	<b>12,00</b>
Nº de membros remunerados	8,00	4,00	0,00	<b>12,00</b>
Esclarecimento			Conselho Fiscal não instalado em Assembleia Geral Ordinária.	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	360000,00	4582000,00	0,00	<b>4.942.000,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

### **(a) termos e condições gerais.**

O Conselho de Administração da Companhia definirá os administradores, empregados ou pessoas físicas prestadoras de serviços da Companhia e de suas sociedades controladas que farão jus ao Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia (“Beneficiários” e “Plano”, respectivamente), o número total de ações da Companhia objeto de outorga, a divisão da outorga em lotes, se for o caso, o preço de exercício, eventuais restrições às ações recebidas pelo exercício da opção e eventuais disposições sobre penalidades, sempre observando as diretrizes gerais previstas no Plano, fixando os termos e as condições de cada opção nos respectivos Contratos, a serem celebrados entre a Companhia e cada Beneficiário.

O Contrato definirá o número e a espécie de ações que o Beneficiário terá direito de adquirir ou subscrever com o exercício da opção e quaisquer outros termos e condições, de acordo com as diretrizes gerais do Plano.

Nenhuma ação será entregue ao Beneficiário em decorrência do exercício da opção a não ser que todas as exigências legais, estatutárias, contratuais e regulamentares tenham sido integralmente cumpridas. Ao Beneficiário não são conferidos quaisquer direitos com respeito à manutenção de vínculo contratual com a Companhia e a outorga da opção no âmbito do Plano não interferirá, de qualquer modo, com os direitos de a Companhia interromper a qualquer tempo o contrato de serviço com o Beneficiário.

A partir do momento da subscrição ou aquisição efetiva das ações resultantes do exercício das opções e, ultrapassado o período de restrições à transferência das mesmas, se for o caso, o Beneficiário terá todos os direitos e privilégios inerentes à condição de acionista previstos em lei e no Estatuto Social da Companhia.

### **(b) data de aprovação e órgão responsável.**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de novembro de 2012, foram aprovadas pelos acionistas da Companhia as diretrizes e condições gerais para estruturação e implementação do Plano para os Beneficiários.

### **(c) número máximo de ações abrangidas.**

A outorga de opções com base no Plano deverá respeitar sempre o limite máximo de 7% (sete por cento) do total de ações do capital social da Companhia, computando-se nesse cálculo todas as ações objeto das opções já outorgadas no âmbito do Plano, exercidas ou não, exceto aquelas que tenham sido extintas e não exercidas.

### **(d) número máximo de opções a serem outorgadas.**

Vide item 8.4(c) acima.

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

### (e) condições de aquisição de ações.

Salvo decisão em contrário do Conselho de Administração por ocasião da outorga das opções, o exercício da opção outorgada nos termos do Plano ficará sujeito ao cumprimento dos seguintes períodos de carência (“Vestings”):

- (a) 10% (dez por cento) do total da opção poderá ser exercido ao final de 12 (doze) meses a contar da Data da Outorga;
- (b) 15% (quinze por cento) do total da opção poderá ser exercido ao final de 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data da Outorga;
- (c) 25% (vinte e cinco por cento) do total da opção poderá ser exercido ao final de 36 (trinta e seis) meses a contar da Data da Outorga;
- (d) 25% (vinte e cinco por cento) do total da opção poderá ser exercido ao final de 48 (quarenta e oito) meses a contar da Data da Outorga; e
- (e) 25% (vinte e cinco por cento) do total da opção poderá ser exercido ao final de 60 (sessenta) meses a contar da Data da Outorga.

Para os efeitos do Plano, considera-se “Data da Outorga” a data de assinatura de cada Contrato.

### (f) critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício.

O preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração a seu exclusivo critério (“Preço de Exercício”).

O Conselho de Administração poderá determinar nos respectivos contratos de opção que o Preço de Exercício seja acrescido de correção monetária calculada com base na variação de um índice de preços a ser determinado nos respectivos contratos de opção.

### (g) critérios para fixação do prazo de exercício.

Sem prejuízo dos demais termos e condições estabelecidos nos respectivos contratos de opção, as opções se tornarão exercíveis na medida em que os respectivos Beneficiários permanecerem vinculados como administradores, empregados ou pessoas físicas prestadoras de serviços da Companhia e de suas sociedades controladas, conforme o caso, após decurso do seu respectivo prazo de carência, conforme item 8.4(h), desta Proposta.

Ressalvados os casos de dispensa sem Justa Causa, falecimento, pedido de demissão do Beneficiário, aposentadoria ou invalidez permanente do Beneficiário, caso as opções não sejam exercidas em até 24 (vinte e quatro) meses após a data do cumprimento de cada um dos *Vestings* referidos no item 8.4(h), desta Proposta, o Beneficiário perderá o direito ao exercício das respectivas opções, observado o disposto no Plano.

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

### **(h) forma de liquidação.**

As opções serão liquidadas mediante a entrega de ações de emissão da Companhia. Com o propósito de satisfazer o exercício de opções de compra de ações nos termos do Plano, a Companhia poderá, a critério do Conselho de Administração, emitir novas ações dentro do limite do capital autorizado ou alienar ações mantidas em tesouraria.

### **(i) restrições à transferência das ações.**

O Conselho de Administração da Companhia poderá, a qualquer tempo, estabelecer eventuais restrições à transferência das ações resultantes do exercício das opções.

### **(j) critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano.**

*Suspensão:* Não há previsão de suspensão do Plano.

*Alteração:*

(i) Os *Vestings* poderão ser antecipados, a critério do Conselho de Administração da Companhia, nas hipóteses de mudança de Controle da Companhia, tendo “Controle” o significado disposto no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

(ii) O Conselho de Administração da Companhia poderá, a qualquer tempo, sempre observado o disposto no Plano, prorrogar, mas nunca reduzir, o prazo final fixado nos respectivos Contratos para o exercício das opções vigentes, exceto conforme permitido no Plano.

*Extinção do Plano:* Na hipótese de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente, o Plano terminará e qualquer opção até então concedida extinguir-se-á, a não ser que, em conexão com tal operação (quando cabível), estabeleça-se por escrito a permanência do Plano e a assunção das opções até então concedidas com a substituição de tais opções por novas opções, assumindo a Companhia sucessora ou sua afiliada ou subsidiária os ajustamentos apropriados no número e preço de ações, caso em que o Plano continuará na forma então prevista.

*Extinção das Opções:*

(i) Salvo decisão específica em contrário do Conselho de Administração, no caso de dispensa por Justa Causa, caducarão sem indenização todas as opções não exercidas, ainda que cumprido o *Vesting*.

(ii) Salvo decisão específica em contrário do Conselho de Administração, nas hipóteses de dispensa sem Justa Causa, pedido de demissão do Beneficiário, falecimento, aposentadoria ou invalidez permanente do Beneficiário, serão observadas as seguintes disposições:

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

(a) caso já tenha(m) sido cumprido(s) integralmente o(s) *Vesting(s)* na forma estabelecida pelo respectivo Contrato, o Beneficiário ou seu(s) sucessor(es), no caso de falecimento, poderá(ão) exercer a(s) opção(ões) no prazo de 30 (trinta) dias contado do respectivo evento; e

(b) caso não tenha(m) sido cumprido(s) o(s) *Vesting(s)* na forma estabelecida pelo respectivo Contrato, o Beneficiário ou seu(s) sucessor(es), no caso de falecimento, perderá(ão) o direito de exercer a(s) opção(ões) sem nenhuma indenização.

O prazo previsto no item “ii.a” acima não será aplicável aos Beneficiários membros do Conselho de Administração que tenham cumprido integral e satisfatoriamente o mandato inicial para o qual foram eleitos. Neste caso, o Beneficiário poderá exercer a(s) opção(ões) no prazo de até 2 (dois) anos após o término de seu mandato.

**(k) efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações.**

No caso de dispensa por Justa Causa, caducarão sem indenização todas as opções não exercidas, ainda que cumprido o *Vesting*, salvo decisão específica em contrário do Conselho de Administração da Companhia.

Nas hipóteses de dispensa sem Justa Causa, pedido de demissão do Beneficiário, falecimento, aposentadoria ou invalidez permanente do Beneficiário, serão observadas as seguintes disposições, salvo decisão específica em contrário do Conselho de Administração: (a) caso já tenha(m) sido cumprido(s) integralmente o(s) *Vesting(s)* na forma estabelecida pelo respectivo Contrato, o Beneficiário ou seu(s) sucessor(es), no caso de falecimento, poderá(ão) exercer a(s) opção(ões) no prazo de 30 (trinta) dias contado do respectivo evento; e (b) caso não tenha(m) sido cumprido(s) o(s) *Vesting(s)* na forma estabelecida pelo respectivo Contrato, o Beneficiário ou seu(s) sucessor(es), no caso de falecimento, perderá(ão) o direito de exercer a(s) opção(ões) sem nenhuma indenização.

O prazo previsto no item “a” acima não será aplicável aos Beneficiários membros do Conselho de Administração que tenham cumprido integral e satisfatoriamente o mandato inicial para o qual foram eleitos. Neste caso, o Beneficiário poderá exercer a(s) opção(ões) no prazo de até 2 (dois) anos após o término de seu mandato.

Para os efeitos do Plano, considera-se “Justa Causa” a violação a deveres e responsabilidades previstos na legislação aplicável, no Estatuto Social da Companhia, no Plano e no Contrato, bem como os previstos na legislação trabalhista, na hipótese do Beneficiário ser empregado.

## **8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Em 2012 tivemos a criação do plano de outorga de ações conforme descrito no item 8.4, mas até o momento não foi realizada remuneração baseada em ações.

## **8.6 Outorga de opções de compra de ações**

Em 2012 tivemos a criação do plano de outorga de opção de compra de ações conforme descrito no item 8.4, mas até o momento não foi realizada nenhuma outorga de opções de compra de ações.

## 8.7 Opções em aberto

Em 2012 tivemos a criação do plano de outorga de opção de compra de ações conforme descrito no item 8.4, mas até o momento não foi outorgada nenhuma opção de compra de ações. Nesse sentido, não há opções em aberto.

## 8.8 Opções exercidas e ações entregues

Em 2012 tivemos a criação do plano de outorga de opção de compra de ações conforme descrito no item 8.4, mas até o momento não foi outorgada nenhuma opção de compra de ações, portanto não existe nenhuma opção exercida.

## **8.9 Diluição potencial por outorga de ações**

Até o momento não foi realizada remuneração baseada em ações sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários.

## **8.10 Outorga de ações**

Até o momento não foi realizada remuneração baseada em ações sob a forma de outorga de ações.

## 8.11 Ações entregues

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não houve nenhuma ação entregue a título de remuneração nos últimos 3 anos.

## **8.12 Precificação das ações/opções**

Não temos informações adicionais para esses itens, uma vez que não foram divulgados dados nos itens 8.5 a 8.11.

**8.13 Participações detidas por órgão**

Órgão	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal
General Shopping e Outlets do Brasil S.A	447.003	-	-
Golf Participações Ltda	1.634.190	-	-
ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda	1	-	-
Ardan Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Ast Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Atlas Participações Ltda	1	-	-
Bac Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Babi Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Bail Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Bavi Administradora e Incorporadora S.A	1	-	-
BOT Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A	2	-	-
BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Bud Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Dan Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	-	-
Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda	1	-	-
FAT Empreendimentos e Participações S/A	1	-	-
FIPARK Estacionamentos Ltda	1	-	-
GS Park Estacionamentos Ltda	1	-	-
Geninvest Participações S/A	*		
Gen Biud S/A	*		
Genpag Gestão e Serviços S/A	*		
Genplus S/A	*		
Genpromo Gestão de Campanha Promocional S/A	*		
General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda	1	-	-
I Park Estacionamentos Ltda	1	-	-
Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda	1	-	-
Jauá Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Levian Participações e Empreendimentos S.A	2	-	-
Loa Administradora e Incorporadora S.A	1	-	-
MAI Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda	*	-	-
POL Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Rumb Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Sale Empreendimentos e Participações Ltda	1	-	-
Securis Administradora e Incorporadora S.A	4	-	-
Tela Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Tequs Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda	1	-	-
Vide Serviços e Participações Ltda	1	-	-
Vul Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-
Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda	1	-	-
Zuz Administradora e Incorporadora Ltda	1	-	-

(\*) Participação Indireta

## **8.14 Planos de previdência**

Não aplicável à Companhia em razão da inexistência de planos de previdência conferidos aos membros do Conselho de Administração e aos diretores estatutários da Companhia.

**8.15 Remuneração mínima, média e máxima****Valores anuais**

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Nº de membros	3,00	3,33	4,00	8,00	8,00	8,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	3,00	3,33	4,00	8,00	8,00	8,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração Real	622.144,48	714.042,79	734.182,87	287.129,48	402.042,79	416.744,14	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração Real	586.129,48	663.723,35	673.892,14	221.000,00	221.000,00	221.000,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração Real	602.467,81	696.936,41	713.013,55	250.300,43	274.147,76	276.240,76	0,00	0,00	0,00

**Observações e esclarecimentos**

Diretoria Estatutária	
Observação	Esclarecimento

Conselho de Administração	
Observação	Esclarecimento

Conselho Fiscal	
Observação	Esclarecimento
31/12/2025	Não instalado.
31/12/2024	Não Instalado
31/12/2023	Conselho Fiscal não instalado.

## **8.16 Mecanismos de remuneração/indenização**

A Companhia não tem arranjos, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

**8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração**

<b>Órgão</b>	<b>2026 (Previsão)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Diretoria Estatutária</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Conselho de Administração</b>	13,6%	13,6%	14,1%	14,4%
<b>Conselho Fiscal</b>	0%	0%	0%	0%

**8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado)**

<b>Exercício Social</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
2026				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.
2025		120.539,00		120.539,00
2024		18.297,00		18.297,00
2023		288.200,00		288.200,00

### **8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado)**

**31/12/2026**

**A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.**

**31/12/2025**

**A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.**

**31/12/2024**

**A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.**

**31/12/2023**

**A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.**

## 8.20 Outras informações relevantes

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PARA O ITEM 8.18

O escritório de arquitetura de que Antonio Dias Neto é sócio pode prestar serviços de arquitetura a nossos Shopping Centers e, nos exercícios de 2023 a 2025, tais serviços somaram pagamentos no montante de R\$ 0,4 milhão.

**9.1/9.2 Identificação e Remuneração**

<b>Código CVM do Auditor</b>	006610		
<b>Razão Social</b>	<b>Tipo Auditor</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	
COTRIM & ASSOCIADOS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES	Juridica	51.703.924/0001-95	
<b>Data de contratação do serviço</b>	<b>Data de início da prestação de serviço</b>		
01/01/2022	01/01/2022		
<b>Descrição dos serviços prestados</b>			
Para a emissora foram realizados trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e das informações trimestrais – ITR para os trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2025.			
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social</b>			
General Shopping e Outlets do Brasil S.A - Trabalhos de auditoria: R\$ 457.115,96			
<b>Justificativa da substituição</b>			
Alteração de auditor em concordância com o disposto no artigo 31 da ICVM 308/99, o qual determina a rotatividade dos auditores independentes a cada período de cinco anos.			
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa</b>			
Não aplicável.			

### **9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores**

A Companhia informa que nem ela nem pessoas de seu grupo econômico contratou junto a seus auditores quaisquer serviços além da auditoria das demonstrações financeiras.

## 9.4 Outras informações relevantes

Não existem outras informações relevantes que não tenham sido abordadas nos itens anteriores.

## 10.1A Descrição dos recursos humanos

### Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Liderança	7	9	0	0	0
Não-liderança	37	17	0	0	0
<b>TOTAL = 70</b>	<b>44</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Liderança	1	14	0	1	0	0	0
Não-liderança	0	35	2	17	0	0	0
<b>TOTAL = 70</b>	<b>1</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	0	10	6
Não-liderança	24	27	3
<b>TOTAL = 70</b>	<b>24</b>	<b>37</b>	<b>9</b>

### Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Preferê não responder
Liderança	0	16	0
Não-liderança	0	54	0
<b>TOTAL = 70</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>0</b>

### Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	16	0	0
Não-liderança	0	0	0	54	0	0
<b>TOTAL = 70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	44	26	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
<b>TOTAL = 70</b>	<b>44</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça**

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefero não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	1	49	2	18	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL = 70</b>	<b>1</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária**

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	24	37	9
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
<b>TOTAL = 70</b>	<b>24</b>	<b>37</b>	<b>9</b>

## 10.1 Descrição dos recursos humanos

*b. número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)*

A Companhia não possui trabalhadores terceirizados.

*c. índice de rotatividade*

General Shopping e Outlets do Brasil S.A	2025	2024	2023
Total	46%	47%	54%

## 10.2 Alterações relevantes

Não houve alterações relevantes em relação às informações publicadas no item 7.

## 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

### *a. política de salários e remuneração variável*

A política salarial procura estabelecer salários competitivos que permitam atrair, reter e motivar os empregados, a fim de que a Companhia possa cumprir seus objetivos estratégicos a curto, médio e longo prazo. Ela incentiva os empregados a buscar a melhor rentabilidade dos investimentos e projetos desenvolvidos pela Companhia.

A remuneração variável está atrelada ao desempenho da Companhia no período e diretamente atrelada ao resultado financeiro apurado a cada exercício.

### *b. política de benefícios*

Concedemos os seguintes benefícios para os nossos empregados: vale-transporte, vale-refeição, seguro de vida, seguro saúde, seguro odontológico, bolsa de estudos e bolsa de idiomas.

### *c. características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores:*

#### *i. grupos de beneficiários*

#### *ii. condições para exercício*

#### *iii. preços de exercício*

#### *iv. prazos de exercício*

#### *v. quantidade de ações comprometidas pelo plano*

Em 2012, foi estabelecido o Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia (“Plano”) para os administradores, empregados ou pessoas físicas prestadoras de serviços da Companhia e de suas sociedades controladas (“Beneficiários”), conforme detalhado previamente no item 8.4.

**10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados**

<b>Maior Remuneração Individual</b>	<b>Mediana da Remuneração Individual</b>	<b>Razão entre as Remunerações</b>
29.276,87	6.990,74	4,19
<b>Esclarecimento</b>		

## 10.4 Relações entre emissor e sindicatos

Nossos empregados são representados pelo Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (“SEECOVI”) de São Paulo (“SEECOVI – SP”), Guarulhos, Barueri, Diadema, São Caetano do Sul e outras cidades do Estado de São Paulo. Temos como prática a constante análise e discussão de acordos com os sindicatos, buscando consenso para melhorar as condições de trabalho de nossos empregados. Acreditamos ter um bom relacionamento com os sindicatos, não tendo sido registrada nenhuma greve desde nossa constituição.

A Convenção Coletiva de Trabalho está prevista para vigorar 01º de maio de 2025 a 30 de abril de 2027 e a data-base da categoria em 01º de maio.

## 10.5 Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem abordadas nesse item.

## 11.1 Regras, políticas e práticas

No curso normal de nossos negócios, determinados acionistas, nossas subsidiárias e nossos condomínios realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições usualmente praticadas no mercado, exceto por algumas operações financeiras, conforme explicado abaixo.

Essas operações incluem (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água, instalações elétricas e fornecimento de energia; (ii) administração de Shopping Centers; (iii) administração de estacionamentos de Shopping Centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomadas no âmbito de convenções de condomínios.

Na condução de nossas atividades, nós e nossas subsidiárias realizamos transferências de valores destinados a investimentos que muitas vezes não estão sujeitas a encargos financeiros. Essas operações poderiam gerar resultado diferente caso elas tivessem ocorrido com empresas não relacionadas. A maior parte dos saldos existentes entre partes relacionadas refere-se a tais operações.

Em linhas gerais, todos os termos e condições de nossos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação se desse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação as operações mencionadas no parágrafo anterior, sobre as quais não incidem encargos financeiros.

Assim, nossa administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Condomínios</b>	22/12/2025	14.894.000,00	14.894.000,00	14.894.000,00	Prazo Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Condomínios dos empreendimentos administrados pelo emissor.					
<b>Objeto contrato</b>	Operações de encargo					
<b>Garantia e seguros</b>	Não há					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Não há					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Operação no curso dos negócios da Companhia.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
<b>General Shopping Administração e Serviços Ltda</b>	02/01/2025	59.805.000,00	59.805.000,00	59.805.000,00	Prazo Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Controlada do emissor					
<b>Objeto contrato</b>	Operações entre controladas, coligadas e interligada					
<b>Garantia e seguros</b>	Não há					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Não há					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Operações entre controladas no curso dos negócios da Companhia.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
<b>Levian Participações e Empreendimentos Ltda.</b>	30/12/2022	0,00	1.970.000,00	1.970.000,00	Prazo Indeterminado.	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	Controlada do emissor.					
<b>Objeto contrato</b>	Operações entre controladas, coligada e interligadas					
<b>Garantia e seguros</b>	Não há.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Não há.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Valores decorrentes de investimento.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

## 11.2 Itens 'n.' e 'o.'

### *n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses*

Nos termos da lei, os conflitos de interesse são identificados e administrados pelo presidente do conselho de administração, por meio de análise de objeto e contra-partes do contrato.

### *o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado*

A Companhia adota práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação. Ademais, em conformidade com a Lei 6.404/76, qualquer membro do Conselho de Administração da Companhia está proibido de votar em qualquer assembleia ou reunião do Conselho, ou de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais tenha interesses conflitantes com os da Companhia. As nossas operações e negócios com nossas partes relacionadas seguem os padrões de mercado e são amparadas pelas devidas prévias de suas condições e do estrito interesse da Companhia em sua realização.

### **11.3 Outras informações relevantes**

Não há outras informações relevantes que não tenham sido abordadas nos itens anteriores.

**12.1 Informações sobre o capital social**

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
11/12/2019		389.625.569,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
1.928.769	0	1.928.769	

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
11/12/2019		389.625.569,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
1.928.769	0	1.928.769	

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
11/12/2019		389.625.569,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
1.928.769	0	1.928.769	

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
29/04/2016		389.625.569,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
95.000.000	0	95.000.000	

## 12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

Não Aplicável.

### 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Valor mobiliário</b>	<b>Debêntures</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	Debêntures perpétuas, não conversíveis em ações, série única, da espécie subordinada, sem garantias.
<b>Data de emissão</b>	26/03/2019
<b>Data de vencimento</b>	01/01/2999
<b>Quantidade</b>	15.603
<b>Unidade</b>	
<b>Valor nominal global R\$</b>	621.786.892,29
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	0,00
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	O Resgate Antecipado Facultativo Total, com o conseqüente cancelamento da totalidade das Debêntures será realizado mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, se houver, calculada, pela Emissora, pro rata temporis desde a data da integralização das Debêntures ou da última Data de Apuração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total.

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Características dos valores mobiliários de dívida

i.vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado  
 As Debêntures terão prazo indeterminado, vencível somente na hipótese de liquidação da Emissora, observadas as hipóteses de vencimento antecipado, previstas abaixo:  
 (i)descumprimento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação do Agente Fiduciário neste sentido;  
 (ii)extinção, encerramento das atividades ou a decretação de falência da Emissora, bem como o requerimento de autofalência formulado pela Emissora, ou o requerimento de falência relativo à Emissora, formulado por terceiros, desde que não tenha sido elidido no prazo legal;  
 (iii)pedido de autofalência ou recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora, independentemente do deferimento ou não pelo juízo, ou decretação de falência da Emissora;  
 (iv)redução do capital social da Emissora, exceto se (a) a operação tiver sido previamente aprovada pelos Debenturistas, conforme previsto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei n.º 6.404/76, ou (b) as Debêntures tiverem sido previamente resgatadas pela Emissora, nos termos da Cláusula 12 acima;  
 (v)aprovação de incorporação (somente quando a Emissora for a incorporada), fusão ou cisão da Emissora (“Operações de Reestruturação”), exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei n.º 6.404/76:  
 (a)qualquer uma das Operações de Reestruturação tenha sido previamente aprovada pelos Debenturistas, em Assembleia Geral de Debenturistas; ou  
 (b)tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) Operações de Reestruturação, o resgate da Debênture pelo seu Valor Nominal Unitário até a data do efetivo pagamento;  
 (vi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, exceto se a operação decorrer de operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;  
 (vii)mudança no objeto social da Emissora, que altere substancialmente as atividades econômicas preponderantes da Emissora; e  
 (viii)destinação dos recursos oriundos da Emissão de forma diversa da descrita no item 4.1 acima.

ii.juros  
 Juros remuneratórios correspondentes a 1,0000% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

iii.garantia e, se real, descrição do bem objeto  
 Sem garantias.

iv.na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado  
 Subordinado.

v.eventuais restrições impostas ao emissor em relação:  
 •à distribuição de dividendos: n/a  
 •à alienação de determinados ativos: n/a  
 •à contratação de novas dívidas: n/a  
 •à emissão de novos valores mobiliários: n/a  
 •à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas: n/a

vi.o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato  
 PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, CEP 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário representando a comunhão dos debenturistas.

### 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

**Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários**

Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos votos dos Debenturistas presentes, exceto: (i) quando de outra forma prevista nesta Escritura; (ii) para a obtenção dos waivers mencionados na Cláusula 15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, quando tais deliberações deverão ser tomadas na forma da Cláusula 15.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) na hipótese de modificação das condições das Debêntures, quando referida alteração deverá ser deliberada por Debenturistas que representem mais da metade das Debêntures em circulação.

**Outras características relevantes**

A quantia de 15.603 debêntures refere-se à quantidade subscrita pelo valor unitário de R\$ 9,21, totalizando R\$ 143.703,63.

---

**12.4 Número de titulares de valores mobiliários**

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	6	0	1

## **12.5 Mercados de negociação no Brasil**

A Companhia possui ações ordinárias registradas para negociação na B3 desde 27 de julho de 2007.

## **12.6 Negociação em mercados estrangeiros**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

O tema foi contemplado no item 12.9

## **12.7 Títulos emitidos no exterior**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

O tema foi contemplado no item 12.9

## 12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

Não existiram ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor referentes aos três últimos exercícios sociais.

## 12.9 Outras informações relevantes

### Informações Adicionais sobre o item “12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil”

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora;

(ii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, as ações cabíveis perante a Emissora;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, e demais papéis em geral relacionados ao exercício de suas funções, que sejam comprovadamente recebidos, de forma inequívoca;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura;

(vi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Debenturistas; e

(vii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente de Liquidação, ao Escriturador e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emissora e os Debenturistas, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Agente de Liquidação, o Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures e Debenturistas;

(viii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Debenturistas, conforme estipulado nesta Escritura;

(ix) elaborar relatórios anuais destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM 583, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:

a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

b) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturistas;

c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital social da Emissora relacionados a cláusulas desta Escritura de Emissão destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

d) quantidade de Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em Circulação e saldo cancelado no período;

e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período;

## 12.9 Outras informações relevantes

f) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;

g) relação dos bens e valores entregues à administração do Agente Fiduciário;

h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

i) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no período como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de debêntures emitidas; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento e taxa de juros; (6) inadimplemento no período; e

j) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

(x) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, o relatório anual de que trata o inciso “(ix)” acima;

O Agente Fiduciário receberá da Emissora como remuneração pelos serviços prestados no âmbito da Emissão, honorários pagos em parcelas anuais de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

As parcelas do item 17.4 acima serão atualizadas anualmente pelo IGP-M, a partir da Data de Emissão ou, na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada “*pro rata temporis*”.

Os valores a serem pagos ao Agente Fiduciário a título de remuneração e honorários são líquidos de impostos, de modo que, não incluem as despesas relativas ao: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF, bem como outros quaisquer que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda que, caso não haja aprovação prévia, com o risco de não ter tais despesas reembolsadas pela Emissora ou pelos Debenturistas, caso tenham sido realizadas em discordância com: (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% sobre o valor devido.

No caso de celebração de aditamentos à Escritura de Emissão, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, serão cobradas, adicionalmente, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta)

## 12.9 Outras informações relevantes

dias corridos contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Debenturistas, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

### **Informações Adicionais sobre o item “12.7 Títulos emitidos no exterior”**

#### **Bônus Perpétuos – 2010 e 2011**

Em 9 de novembro de 2010 e 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance Limited realizou ofertas de títulos de dívida denominados Bônus Perpétuos no montante de U\$ 200.000.000,00 e U\$50.000.000,00, respectivamente, correspondentes a R\$ 339.400.000,00 e R\$ 78.960.000,00, nas datas de suas respectivas liquidações, no mercado externo exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado de tempos e tempos, nos termos de isenções de registro previstas no Securities Act de 1933 e nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do Securities Act de 1933 e de acordo com a legislação aplicável nos países de domicílio de cada um dos investidores. Os Bônus Perpétuos são escriturais e estão listados na Bolsa de Luxemburgo e admitidos para negociação no mercado Euro MTF (Euro MTF market). Serviços de trustee, registro, agente de transferência e de agente principal de pagamento serão realizados pelo The Bank of New York Mellon. Os serviços de agente de listagem e de pagamento serão realizados pelo The Bank of New York Mellon (Luxembourg) S.A. Os títulos serão remunerados a taxa de 10% ao ano e estão sujeitos a variação cambial da moeda norte americana. Não há prazo definido de vencimento. Como garantia da operação foram dados avais de todas as subsidiárias relevantes, exceto pela GSB Administradora, ASG Administradora e o FII Top Center.

#### **Bônus Perpétuos - 2012**

Em 20 de março de 2012, a controlada General Shopping Investments Limited, emitiu títulos perpétuos e subordinados de dívida no mercado internacional no valor principal de US\$ 150.000.000,00, correspondente a R\$ 273.315.000,00, na data de sua liquidação, no mercado externo exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado de tempos e tempos, nos termos de isenções de registro previstas no Securities Act de 1933 e nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do Securities Act de 1933 e de acordo com a legislação aplicável nos países de domicílio de cada um dos investidores. Os títulos perpétuos e subordinados são escriturais e estão listados na Bolsa de Luxemburgo e admitidos para negociação no mercado Euro MTF (Euro MTF market). Serviços de trustee, registro, agente de transferência e de agente principal de pagamento serão realizados pelo The Bank of New York Mellon. Os serviços de agente de listagem e de pagamento serão realizados pelo The Bank of New York Mellon (Luxembourg) S.A conforme termos e condições a seguir:

**Emissor:** General Shopping Investments Limited.

## 12.9 Outras informações relevantes

**Garantidores:** General Shopping e Outlets do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda.(incorporada na Levian), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda.(incorporada na Levian), FLK Administradora e Incorporadora Ltda.(incorporada na Levian), Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda.(incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos S.A., Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda.(incorporada na Levian), Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda.(incorporada na Levian), MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., POL Administradora e Incorporadora Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda. (incorporada na Securis), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora S.A, Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda. (incorporada na Securis), Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda.

**Valor Emitido:** US\$150.000.000,00

**Data de Vencimento:** perpétuo.

**Opção de resgate (*call*):** a emissora poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no quinto ano contado da data de emissão, no décimo ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data.

**Cupom:** 12.00% ao ano pagos semestralmente até o quinto ano da data de emissão; após o quinto ano até o décimo ano da data de emissão, 5-Year US Treasury + 11.052 % ao ano, pagos semestralmente; e do décimo ano em diante, USD LIBOR de 3 meses + 10.808 % + 1%, pagos trimestralmente (além de outras hipóteses previstas nos termos e condições dos títulos).

**Diferimento de Juros:** a emissora poderá diferir os juros indefinidamente e os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada acima, acrescidos de 1% ao ano.

### **Oferta de Permuta**

Nos termos do Fato Relevante divulgado em 5 de julho de 2016, a controlada General Shopping Finance Limited realizou oferta de permuta (*Exchange Offer*) (“Oferta de Permuta”) da totalidade dos bônus de dívida subordinados e perpétuos (*US\$150,000,000 12.000% Perpetual Subordinated Fixed to Floating Rate Notes With Interest Deferral Option*) emitidos por sua controlada General Shopping Investments Limited (respectivamente, “Bonds Perpétuos” e “Oferta de Permuta”) por (i) novos bônus de dívida sênior e com garantia (*10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2026*) (“Oferta” e “Novos Bonds”), emitidos no exterior, pela controlada GS Investments Limited, no montante de até

## 12.9 Outras informações relevantes

US\$30.000.000,00, com vencimento em 2026 e (ii) certificados de depósito de ações (*Depositary Receipts*) tendo como lastro ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS (conforme definido abaixo).

Em conexão com a Oferta de Permuta, foi instituído um programa patrocinado de certificados de depósito de ações (*Depositary Receipts*) tendo como lastro ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS (“GDS”).

No âmbito da liquidação da Oferta de Permuta ocorrida em 10 de agosto de 2016 foram permutados US\$34.413.000,00 Bonds Perpétuos por: (i) US\$8.923.000,00 Novos Bonds; e (ii) 34.413 GDS tendo cada GDS como lastro ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 (setenta e três) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS, totalizando 2.512.149 (dois milhões, quinhentos e doze mil e cento e quarenta e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia. Os Bonds Perpétuos que foram permutados no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados.

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM aprovou, em 23 de janeiro de 2020, a modificação das condições do programa patrocinado de certificados de depósito de ações de emissão da Companhia (“GDS”), de modo a refletir: (i) a correta razão social da Companhia; e (ii) o Grupamento, passando o número de ações representadas por cada GDS das atuais 73 (setenta e três) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS para 2 (duas) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS.

### **Novos Bonds - 2016**

No âmbito da Oferta de Permuta, em 10 de agosto de 2016, a controlada General Shopping Investments Limited, emitiu, no exterior, novos bônus de dívida sênior e com garantia e com vencimento em 2026 (10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2026), no montante de US\$8.923.000,00 (oito milhões, novecentos e vinte e três mil dólares) (“Novos Bonds”).

Os Novos Bonds são escriturais e poderão ser listados na Bolsa de Luxemburgo e admitidos para negociação no mercado Euro MTF (Euro MTF market). Serviços de trustee, registro, agente de transferência e de agente principal de pagamento serão realizados pelo The Bank of New York Mellon. Os serviços de agente de listagem e de pagamento serão realizados pelo The Bank of New York Mellon (Luxembourg) S.A. e a Planner Trustee DTVM Ltda., na qualidade de agente de garantia em favor do Bank of New York Mellon e dos titulares dos Novos Bonds.

Os Novos Bonds possuem as seguintes características:

**Emissor:** General Shopping Investments Limited;

**Garantidores:** General Shopping e Outlets do Brasil S.A., Levian Participações e Empreendimentos Ltda. e Vul Administradora e Incorporadora Ltda. Os Novos Bonds são garantidos também por hipoteca em 2º grau sobre 50,1% do imóvel registrado na matrícula de nº 105.367 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de Guarulhos/SP, no qual está situado o

## 12.9 Outras informações relevantes

empreendimento “Parque Shopping Maia”, de titularidade da Vul Administradora e Incorporadora Ltda., subsidiária da Companhia.

**Valor de emissão de Novos Bonds:** US\$8.923.000,00;

**Data de Vencimento dos Novos Bonds:** 10 de agosto de 2026; e

**Remuneração:** 10% ao ano para o período em que a General Shopping Investment Limited determinar que os juros serão pagos em dinheiro ou 12% ao ano para o período em que a General Shopping Investment Limited determinar a que os juros serão capitalizados ou pagos mediante a emissão de novos Bonds (PIK Notes).

### **GDS**

Em conexão com a Oferta de Permuta, foi instituído um programa patrocinado de certificados de depósito de ações (*Depository Receipts*) tendo como lastro ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS (“GDS”).

Os GDS possuem as seguintes características:

**Emissora do lastro:** General Shopping e Outlets Brasil S.A.;

**Nível:** 144A/Reg S/Oferta Global;

**Custodiante:** Itaú Unibanco S.A.;

**Depositário:** The Bank of New York Mellon;

**Lastro:** Ações Ordinárias (“GSHP3”); e

**Proporção:** cada 1 *Global Depository Receipt* representava, até 23 de janeiro de 2020, 73 ações ordinárias. A Comissão de Valores Mobiliários – CVM aprovou, em 23 de janeiro de 2020, a modificação das condições do programa patrocinado de certificados de depósito de ações de emissão da Companhia (“GDS”), de modo a refletir: (i) a correta razão social da General Shopping; e (ii) o Grupamento, passando o número de ações representadas por cada GDS das atuais 73 (setenta e três) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS para 2 (duas) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS.

### 13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável
DJALMA PEREIRA DA SILVA	Diretor Presidente
MARCIO SNIOKA	Diretor de Relações com Investidores

**13.1 Declaração do diretor presidente****DECLARAÇÃO****PARA FINS DO ITEM 13.1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA**

**DJALMA PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do CPF nº 010.840.728-40, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Presidente da **GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.764.621/0001-53 (“Companhia”), declara que: a) reviu o formulário de referência; b) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20; c) as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades.

**DJALMA PEREIRA DA SILVA****Diretor Presidente**

**13.1 Declaração do diretor de relações com investidores****DECLARAÇÃO****PARA FINS DO ITEM 13.1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA**

**MARCIO SNIOKA**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 21.333.262 (SSP/SP), residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da **GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.764.621/0001-53 (“Companhia”), declara que: a) reviu o formulário de referência; b) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20; c) as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades.



---

**MARCIO SNIOKA****Diretor de Relações com Investidores**

## **13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual**

Documento não preenchido.