

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	37
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	93
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	95
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	96

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.928.769
Preferenciais	0
Total	1.928.769
Em Tesouraria	
Ordinárias	53.431
Preferenciais	0
Total	53.431

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	5.044	4.582
1.01	Ativo Circulante	1.185	1.537
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	34	81
1.01.01.01	Caixa	15	15
1.01.01.02	Bancos	2	36
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	17	30
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.151	1.456
1.01.08.03	Outros	1.151	1.456
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	1.151	1.456
1.02	Ativo Não Circulante	3.859	3.045
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.678	1.341
1.02.01.04	Contas a Receber	286	286
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	286	286
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	959	622
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	959	622
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	433	433
1.02.01.10.03	Depósitos de cauções	433	433
1.02.03	Imobilizado	1.205	1.158
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.205	1.158
1.02.04	Intangível	976	546
1.02.04.01	Intangíveis	976	546
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	509	79
1.02.04.01.03	Marcas e Patentes	467	467

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	5.044	4.582
2.01	Passivo Circulante	69.181	48.806
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.374	1.883
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.374	1.883
2.01.02	Fornecedores	779	1.543
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	779	1.543
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.831	10.012
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.831	10.012
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	9.702	9.847
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	129	165
2.01.05	Outras Obrigações	56.197	35.368
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	56.037	35.205
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	56.037	35.205
2.01.05.02	Outros	160	163
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	160	163
2.02	Passivo Não Circulante	1.253.956	1.489.692
2.02.02	Outras Obrigações	105	94
2.02.02.02	Outros	105	94
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	105	94
2.02.04	Provisões	1.253.851	1.489.598
2.02.04.02	Outras Provisões	1.253.851	1.489.598
2.02.04.02.05	Provisão para perda em Investimentos	1.253.851	1.489.598
2.03	Patrimônio Líquido	-1.318.093	-1.533.916
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	-8.283	-8.283
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.701.250	-1.917.073

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.074	216.883	2.681	-341.587
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.235	-18.867	-7.636	-20.832
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	1
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	3	-9	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.309	235.747	10.326	-320.756
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.074	216.883	2.681	-341.587
3.06	Resultado Financeiro	-417	-1.396	-53	-924
3.06.01	Receitas Financeiras	1	4	1	15
3.06.02	Despesas Financeiras	-418	-1.400	-54	-939
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.657	215.487	2.628	-342.511
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	336	0	0
3.08.02	Diferido	0	336	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.657	215.823	2.628	-342.511
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	20.657	215.823	2.628	-342.511
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	11,02	115,08	1,4	-182,64

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	20.657	215.823	2.628	-342.511
4.03	Resultado Abrangente do Período	20.657	215.823	2.628	-342.511

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-19.737	-20.575
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-19.957	-21.501
6.01.01.01	Lucro líquido /(prejuízo) do semestre	215.823	-342.511
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	303	239
6.01.01.06	Constituição/(reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	0	15
6.01.01.08	Resultado da equivalência patrimonial	-235.747	320.756
6.01.01.09	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-336	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	220	926
6.01.02.01	Impostos a recuperar	0	1
6.01.02.03	Fornecedores	-764	-923
6.01.02.04	Impostos taxas e contribuições	191	594
6.01.02.05	Salários e encargos sociais	491	870
6.01.02.06	Outras contas a pagar	-3	64
6.01.02.08	Outras contas a receber	305	320
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.117	69
6.02.01	Aquisição de investimento, de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-780	-463
6.02.09	PartesRelacionadas	-337	532
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	20.807	20.587
6.03.03	Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-25	-163
6.03.04	Partes relacionadas	20.832	20.750
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-47	81
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	81	49
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	34	130

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.917.073	0	-1.533.916
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.917.073	0	-1.533.916
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	215.823	0	215.823
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	215.823	0	215.823
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.701.250	0	-1.318.093

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.101.805	0	-718.648
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.101.805	0	-718.648
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-342.511	0	-342.511
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-342.511	0	-342.511
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.444.316	0	-1.061.159

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.452	-9.076
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.452	-9.076
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.452	-9.076
7.04	Retenções	-303	-239
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-303	-239
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.755	-9.315
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	235.754	-320.741
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	235.747	-320.756
7.06.02	Receitas Financeiras	4	15
7.06.03	Outros	3	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	225.999	-330.056
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	225.999	-330.056
7.08.01	Pessoal	8.839	10.735
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.257	7.642
7.08.01.02	Benefícios	1.211	2.628
7.08.01.03	F.G.T.S.	371	465
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-257	99
7.08.02.01	Federais	-336	0
7.08.02.03	Municipais	79	99
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.594	1.621
7.08.03.02	Aluguéis	194	736
7.08.03.03	Outras	1.400	885
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	1.400	885
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	215.823	-342.511
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	215.823	-342.511

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.135.857	1.219.757
1.01	Ativo Circulante	144.432	218.528
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	72.254	144.988
1.01.01.01	Caixa	22	24
1.01.01.02	Bancos	1.546	805
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	70.686	144.159
1.01.03	Contas a Receber	59.164	60.801
1.01.03.01	Clientes	27.219	32.695
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	31.945	28.106
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.014	12.739
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.014	12.739
1.02	Ativo Não Circulante	991.425	1.001.229
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	31.494	48.943
1.02.01.04	Contas a Receber	100	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.900	15.828
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.900	15.828
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.494	33.115
1.02.01.10.03	Empréstimos a receber com terceiros	5.054	5.215
1.02.01.10.04	Depósitos e Cauções	10.315	10.070
1.02.01.10.06	Aplicações Financeiras	0	529
1.02.01.10.07	Outras Contas a Receber	12.125	17.301
1.02.02	Investimentos	895.698	891.579
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	895.698	891.579
1.02.03	Imobilizado	29.235	28.411
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	29.235	28.411
1.02.04	Intangível	34.998	32.296
1.02.04.01	Intangíveis	34.998	32.296
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	6.948	6.851
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	28.050	25.445

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.135.857	1.219.757
2.01	Passivo Circulante	254.173	193.542
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.370	2.907
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.370	2.907
2.01.02	Fornecedores	9.845	12.337
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.845	12.337
2.01.03	Obrigações Fiscais	123.099	107.734
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	123.099	107.734
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	86.854	88.681
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	36.245	19.053
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	65.004	21.505
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	65.004	21.505
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	26.874	8.249
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	38.130	13.256
2.01.05	Outras Obrigações	52.855	49.059
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	327
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	327
2.01.05.02	Outros	52.855	48.732
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	46.464	40.938
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	5.223	4.355
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	1.168	3.439
2.02	Passivo Não Circulante	2.199.777	2.560.131
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.067.944	2.381.814
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.067.944	2.381.814
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	30.536	54.723
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	2.037.408	2.327.091
2.02.02	Outras Obrigações	104.731	151.019
2.02.02.02	Outros	104.731	151.019
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	42.968	56.510
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	60.817	93.246
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	389	706
2.02.02.02.07	Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
2.02.03	Tributos Diferidos	20.377	20.377
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.377	20.377
2.02.04	Provisões	5.121	5.063
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.121	5.063
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	934	1.344
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.187	3.719
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	1.604	1.858
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	1.604	1.858
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	1.604	1.858
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-1.318.093	-1.533.916
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	6.376	6.376

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02.07	Transação de Capital	-8.283	-8.283
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.701.250	-1.917.073

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	46.609	135.578	43.010	126.601
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.935	-43.708	-14.402	-40.990
3.03	Resultado Bruto	31.674	91.870	28.608	85.611
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.443	-46.337	-5.244	-47.000
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.959	-47.276	-13.764	-43.983
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	516	939	8.520	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	-3.017
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.231	45.533	23.364	38.611
3.06	Resultado Financeiro	-16.324	123.296	-23.611	-379.259
3.06.01	Receitas Financeiras	93.390	409.266	89.723	107.846
3.06.02	Despesas Financeiras	-109.714	-285.970	-113.334	-487.105
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.907	168.829	-247	-340.648
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	18.750	46.994	2.875	-1.863
3.08.01	Corrente	-3.571	-11.579	-2.554	-7.292
3.08.02	Diferido	22.321	58.573	5.429	5.429
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.657	215.823	2.628	-342.511
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	20.657	215.823	2.628	-342.511
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	11,02	115,08	1,4	-182,64

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	20.657	215.823	2.628	-342.511
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	20.657	215.823	2.628	-342.511
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.657	215.823	2.628	-342.511

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.063	-93.717
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-23.921	13.550
6.01.01.01	Lucro líquido/(prejuízo) do semestre	215.823	-342.511
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.800	1.669
6.01.01.04	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-446	-127
6.01.01.06	Constituição/(reversão) de provisão para riscos, trabalhistas e cíveis	58	308
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos, CCI e bônus perpétuo	131.015	130.277
6.01.01.09	IR e CS diferidos	-58.573	-5.429
6.01.01.10	Variação cambial	-332.755	220.517
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamentos de impostos	7.578	6.483
6.01.01.12	Imposto de renda e contribuição social	11.579	2.363
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	47.803	-46.741
6.01.02.01	Contas a receber	5.822	6.923
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-275	-1.770
6.01.02.03	Outras contas a receber	1.337	-28.822
6.01.02.04	Depósitos e cauções	-245	-376
6.01.02.05	Fornecedores	-2.492	-10.157
6.01.02.06	Impostos taxas e contribuições	45.167	-10.031
6.01.02.07	Salários e encargos sociais	463	1.263
6.01.02.08	Receitas de cessões a apropriar	-2.525	-3.012
6.01.02.09	Outras contas a pagar	551	-759
6.01.03	Outros	-61.945	-60.526
6.01.03.01	Pagamento de juros	-61.945	-60.526
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.173	162.923
6.02.02	Resgate aplicações financeiras vinculadas/Aplicações financeiras	529	-35
6.02.04	Aquisição de investimento, de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-5.333	-54.935
6.02.07	Baixas de propriedade para investimento, imobilizado e intangível	7	44.067
6.02.09	Baixa de propriedades para investimentos destinados a venda	-4.119	132.194
6.02.12	Partes Relacionadas	12.089	41.632
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-37.844	-69.845
6.03.02	Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-39.044	-35.993
6.03.04	Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-18.672	-18.562
6.03.05	Partes relacionadas	-327	-39.604
6.03.07	Novos parcelamentos de tributos	17.507	21.580
6.03.11	Amortização de custo de captação	2.692	2.734
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-72.734	-639
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	144.988	92.525
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	72.254	91.886

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.917.073	0	-1.533.916	0	-1.533.916
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.917.073	0	-1.533.916	0	-1.533.916
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	215.823	0	215.823	0	215.823
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	215.823	0	215.823	0	215.823
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.701.250	0	-1.318.093	0	-1.318.093

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	0	-1.101.805	0	-718.648	0	-718.648
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	0	-1.101.805	0	-718.648	0	-718.648
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-342.511	0	-342.511	0	-342.511
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-342.511	0	-342.511	0	-342.511
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	0	-1.444.316	0	-1.061.159	0	-1.061.159

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	151.484	140.744
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	150.292	139.936
7.01.02	Outras Receitas	746	681
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	446	127
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-74.534	-64.012
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-39.498	-36.347
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.036	-27.665
7.03	Valor Adicionado Bruto	76.950	76.732
7.04	Retenções	-1.800	-1.669
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.800	-1.669
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	75.150	75.063
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	410.205	104.149
7.06.02	Receitas Financeiras	409.266	107.847
7.06.03	Outros	939	-3.698
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	485.355	179.212
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	485.355	179.212
7.08.01	Pessoal	13.871	16.701
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.747	11.451
7.08.01.02	Benefícios	2.441	4.556
7.08.01.03	F.G.T.S.	683	694
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-31.598	15.985
7.08.02.01	Federais	-36.508	11.417
7.08.02.03	Municipais	4.910	4.568
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	287.259	489.037
7.08.03.02	Aluguéis	1.289	1.931
7.08.03.03	Outras	285.970	487.106
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	285.970	487.106
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	215.823	-342.511
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	215.823	-342.511

Comentário do Desempenho



São Paulo, 14 de novembro de 2025 – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 3T25. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2025 - 3T25 - atingiu R\$ 53,2 milhões, com acréscimo de 8,8% em comparação à receita de R\$ 48,9 milhões no terceiro trimestre de 2024 - 3T24. No 9M25, a Receita Bruta aumentou 6,6% em relação ao 9M24, alcançando R\$ 154,1 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T25 registrou R\$ 31,9 milhões, com margem de 68,4% e acréscimo de 10,7% em relação aos R\$ 28,8 milhões alcançados no 3T24. No 9M25 o NOI Consolidado foi de R\$ 92,4 milhões, com margem de 68,2% e acréscimo de 7,3% em comparação com o 9M24.
- O Lucro Bruto no 3T25 foi de R\$ 31,7 milhões, com margem de 68,0% e acréscimo de 10,7% em comparação aos R\$ 28,6 milhões no 3T24. No 9M25, o Lucro Bruto totalizou R\$ 91,9 milhões, com margem de 67,8% e acréscimo de 7,3% em relação ao 9M24.
- O EBITDA Ajustado no 3T25 atingiu R\$ 19,4 milhões, com margem de 41,5% e acréscimo de 19,3% em relação aos R\$ 16,2 milhões no 3T24. No 9M25, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 55,5 milhões, margem de 40,9% e acréscimo de 15,9% em comparação com o 9M24.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Receita Bruta Total	48.885	53.175	8,8%	144.544	154.125	6,6%
Aluguel (Shoppings)	17.125	17.081	-0,3%	50.663	50.316	-0,7%
Serviços	31.760	36.094	13,6%	93.881	103.809	10,6%
NOI Consolidado	28.795	31.867	10,7%	86.165	92.448	7,3%
EBITDA Ajustado	16.221	19.352	19,3%	47.853	55.472	15,9%
Resultado Líquido Ajustado	(7.718)	21.217	-	(332.363)	226.583	-
FFO Ajustado	(7.140)	21.920	-	(330.694)	228.492	-
Margem NOI	66,9%	68,4%	1,5 p.p.	68,1%	68,2%	0,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	37,7%	41,5%	3,8 p.p.	37,8%	40,9%	3,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-17,9%	45,5%	-	-262,5%	167,1%	-
Margem FFO Ajustado	-16,6%	47,0%	-	-261,2%	168,5%	-
Receita Bruta por m²	571,02	646,28	13,2%	1.656,95	1.873,22	13,1%
NOI por m²	336,35	387,31	15,2%	987,73	1.123,61	13,8%
EBITDA Ajustado por m²	189,48	235,20	24,1%	548,55	674,20	22,9%
Resultado Líquido ajustado m²	(90,15)	257,87	-	(3.809,97)	2.753,87	-
FFO ajustado por m²	(83,40)	266,41	-	(3.790,84)	2.777,07	-
ABL Própria - Média do Período (m²)	85.610	82.278	-3,9%	87.235	82.278	-5,7%
ABL Própria - Final do Período (m²)	82.278	82.278	-	82.278	82.278	-

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o terceiro trimestre de 2025 (3T25), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 3T25 em comparação ao 3T24, em decorrência da alienação de participação no Parque Shopping Barueri, parcialmente compensada pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes.

A Receita Bruta no 3T25 apresentou um acréscimo de 8,8% alcançando R\$ 53,2 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 0,3% e no aumento das Receitas de Serviços em 13,6% quando comparadas ao 3T24. Nos nove primeiros meses de 2025 (9M25), a Receita Bruta atingiu R\$ 154,1 milhões, um acréscimo de 6,6% quando comparada ao mesmo período de 2024.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 4,0% no 3T25 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 1,6% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 95,0% no 3T25 contra 94,8% quando comparada com o 3T24.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços no 3T25, estes apresentaram um acréscimo de 3,7% em relação ao 3T24, atingindo R\$ 14,9 milhões, impactado pelo aumento dos custos de ocupação, compensado pela redução nos custos de pessoal. No 9M25, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2024, alcançando R\$ 43,7 milhões, o que representou um aumento de 6,6% para esse período.

O NOI atingiu R\$ 31,9 milhões no 3T25, acréscimo de 10,7% em relação ao 3T24, com margem de 68,4%. No 9M25, o NOI alcançou R\$ 92,4 milhões, um aumento de 7,3% em relação ao mesmo período de 2024, com margem NOI de 68,2%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas no 3T25, elas apresentaram um acréscimo de 1,4%, alcançando R\$ 13,9 milhões. No 9M25, essas despesas alcançaram R\$ 47,2 milhões, incremento de 7,5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado no 9M25 atingiu R\$ 55,5 milhões, aumento de 15,9% em relação ao mesmo período de 2024, com margem EBITDA ajustado de 40,9%. No 3T25, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 19,4 milhões, um incremento de 19,3% em relação ao 3T24, com margem EBITDA ajustado de 41,5%.

No 3T25, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 23,6 milhões no 3T24 para negativos R\$ 16,3 milhões no 3T25.

Comentário do Desempenho

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

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

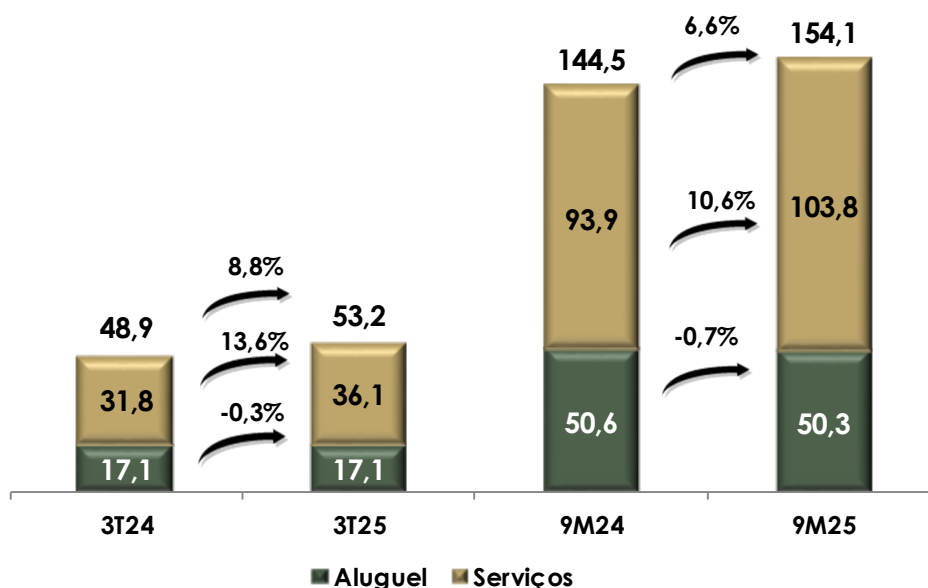
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 53,2 milhões, representando um acréscimo de 8,8% em relação ao 3T24. No 9M25, esta receita atingiu R\$ 154,1 milhões, acréscimo de 6,6% em comparação com o 9M24.

A receita bruta de aluguéis no 3T25 totalizou R\$ 17,1 milhões, representando 32,1% da receita bruta total e um decréscimo de 0,3% em relação ao 3T24. No 9M25 esta receita foi de R\$ 50,3 milhões, decréscimo de 0,7% em comparação com o 9M24, principalmente em função da alienação de participação do Parque Shopping Barueri, parcialmente compensado pela inauguração do Outlet Premium Imigrantes e reajustes dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 3T25 totalizou R\$ 36,1 milhões, representando um acréscimo de 13,6% em relação ao 3T24, e R\$ 103,8 milhões no 9M25, 10,6% de acréscimo em comparação com o 9M24. O principal fator para esse crescimento foi o aumento no consumo de serviços fornecidos pela Companhia bem como a inauguração mencionada anteriormente.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 17,1 milhões no 3T25, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Aluguel Mínimo	11,7	12,3	4,8%	37,0	36,4	-2,7%
Aluguel Percentual de Vendas	2,7	2,1	-25,2%	6,9	5,8	-15,9%
Luvas	0,2	0,1	-15,4%	0,5	0,4	-12,1%
Merchandising	2,1	2,3	6,5%	5,9	6,8	15,4%
Linearização da Receita	0,4	0,3	-27,2%	0,3	0,9	324,2%
Total	17,1	17,1	-0,3%	50,6	50,3	-0,7%

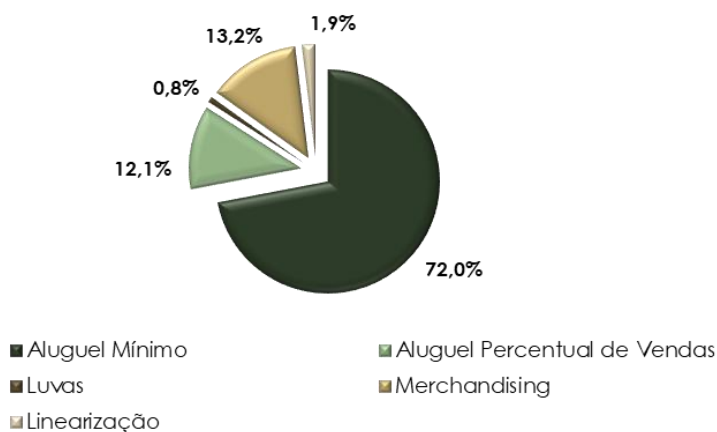
As receitas de aluguel mínimo no 3T25 atingiram R\$ 12,3 milhões, aumentaram em R\$ 0,6 milhão, ou 4,8% em relação ao 3T24. Comparando 9M25 com o 9M24, observamos decréscimo de R\$ 0,6 milhão, ou 2,7%, devido principalmente aos fatores já mencionados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,6 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 9M25 em relação 9M24, o decréscimo foi de 15,9%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T25 totalizaram R\$ 2,3 milhões, acréscimo de 6,5% em comparação com o 3T24, e R\$ 6,8 milhões no 9M25, acréscimo de 15,4% em comparação com o 9M24.

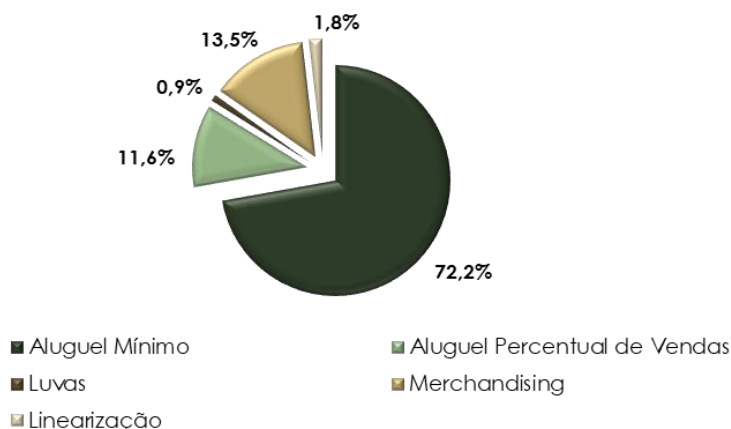
As receitas de aluguel mínimo representaram 72,0% da receita total de aluguéis no 3T25, enquanto no 3T24 representavam 68,1%. No 9M25 corresponderam a 72,2%, comparado com 73,2% no 9M24.

Receita de Aluguéis - 3T25



Comentário do Desempenho

Receita de Aluguéis - 9M25



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T25 as receitas de serviços totalizaram R\$ 36,1 milhões, representando um acréscimo de 13,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M25 estas receitas foram de R\$ 103,8 milhões, acréscimo de 10,6% em comparação com o 9M24.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Estacionamento	18,1	19,7	8,7%	50,7	56,6	11,6%
Energia	5,3	6,3	20,0%	18,2	17,5	-3,8%
Água	2,6	3,1	17,6%	7,6	9,4	23,9%
Administração	5,8	7,0	21,4%	17,4	20,3	16,9%
Total	31,8	36,1	13,6%	93,9	103,8	10,6%

As receitas de estacionamento no 3T25 foram de R\$ 19,7 milhões, um acréscimo de R\$ 1,6 milhão em relação ao 3T24. No 9M25, a receita foi R\$ 56,6 milhões, acréscimo de 11,6% comparado com o 9M24. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 6,3 milhões no 3T25, acréscimo de R\$ 1,0 milhão. No 9M25 tivemos R\$ 17,5 milhões, decréscimo de 3,8% em comparação com o 9M24. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 3,1 milhões no 3T25, R\$ 0,5 milhão maior que no 3T24. No 9M25 esta receita foi de R\$ 9,4 milhões, acréscimo de 23,9% em comparação com o 9M24.

Comentário do Desempenho

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,6 milhões no 3T25, correspondendo a 12,3% da mesma, enquanto que no 3T24 representaram 12,0%. No 9M25, tivemos R\$ 18,5 milhões, 12,0% da receita bruta, enquanto que no 9M24 o percentual foi de 12,4%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,1 milhões no 3T25, representando um acréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao 3T24. No 9M25 o montante foi de R\$ 14,7 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão comparado com o 9M24.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,5 milhão, mesmo patamar do 3T24. No 9M25 registramos R\$ 3,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 9M24.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 46,6 milhões no 3T25, um acréscimo de 8,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M25, tivemos R\$ 135,6 milhões, 7,1% maior que no 9M24.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T25 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 3,7%, ficando em R\$ 14,9 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 43,7 milhões, 6,6% de acréscimo na comparação do 9M25 com o 9M24.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Pessoal	1,4	1,3	-7,4%	4,1	3,6	-11,2%
Depreciação	0,2	0,2	3,2%	0,6	0,6	4,3%
Ocupação	8,3	9,0	8,2%	24,0	26,6	10,5%
Serviços de Terceiros	4,5	4,4	-1,3%	12,3	12,9	5,0%
Total	14,4	14,9	3,7%	41,0	43,7	6,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,3 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão menor que no 3T24. No 9M25 o custo de pessoal foi de R\$ 3,6 milhões, decréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 9M24.

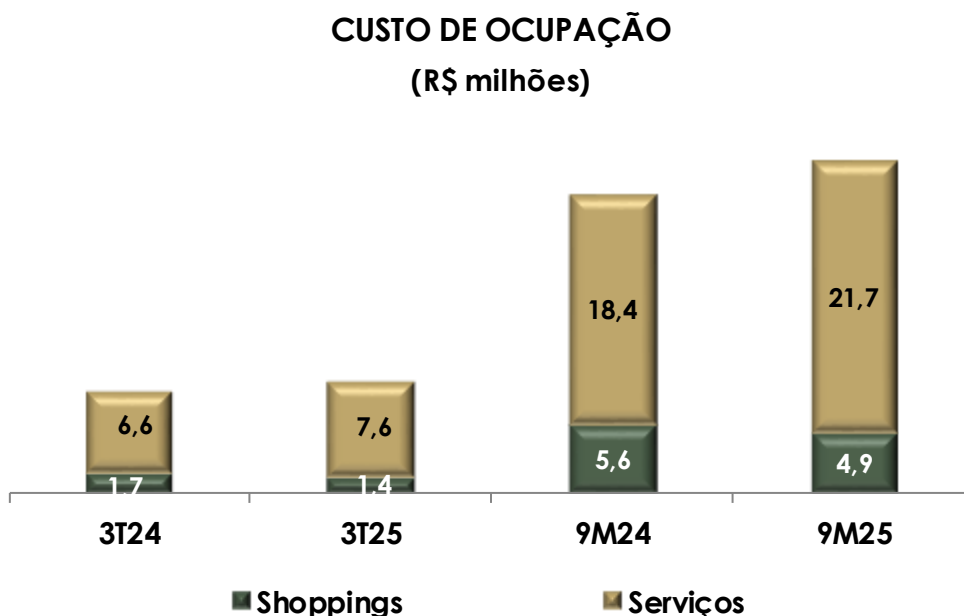
Custo de Depreciação

No 3T25, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, mesmo patamar do 3T24, e no 9M25 tivemos R\$ 0,6 milhão, também no mesmo patamar do 9M24.

Comentário do Desempenho

Custo de Ocupação

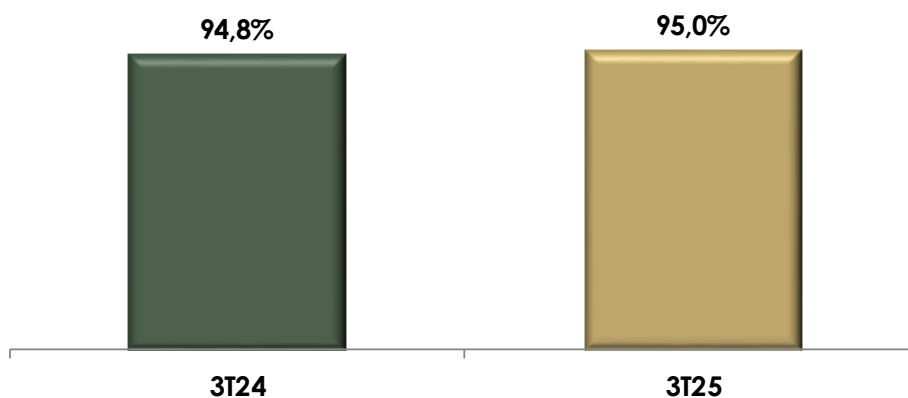
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 9,0 milhões, acréscimo de 8,2% em comparação com o 3T24. No 9M25 este montante foi de R\$ 26,6 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões ou 10,5%, comparado com o 9M24.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,4 milhão no 3T25, R\$ 0,3 milhão menor que no 3T24. No 9M25, esse custo de ocupação foi de R\$ 4,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 9M24.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 7,6 milhões no 3T25, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 3T24. No 9M25, tivemos R\$ 21,7 milhões, um acréscimo de R\$ 3,3 milhões em relação 9M24.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

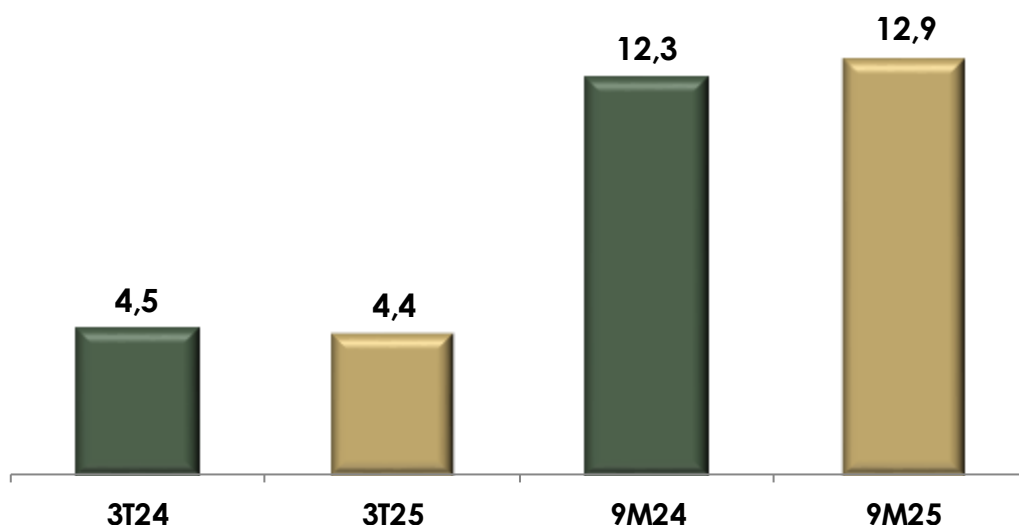


Comentário do Desempenho

Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T25, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,4 milhões, R\$ 0,1 milhão menor que no 3T24. No 9M25 tivemos R\$ 12,9 milhões, acréscimo de 5,0% comparado com o 9M24.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



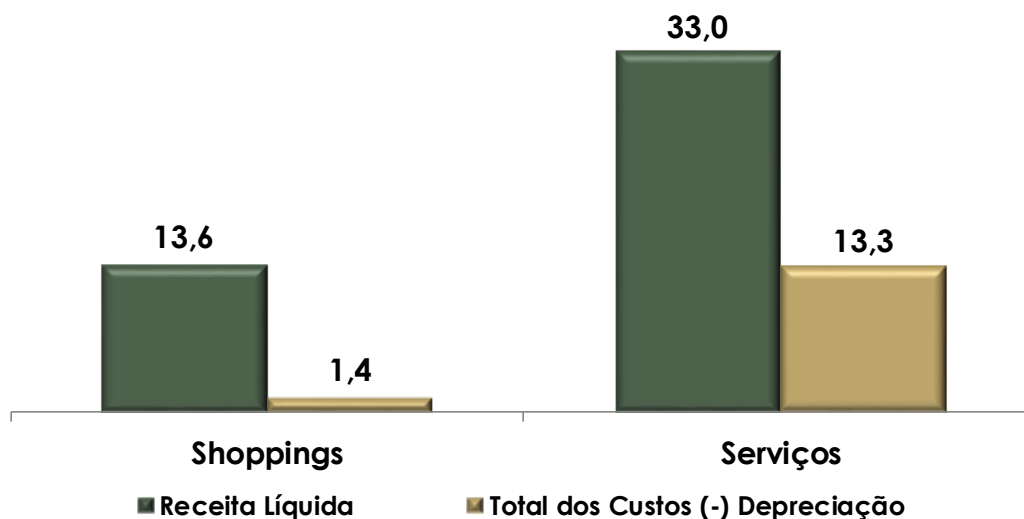
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T25 foi de R\$ 31,7 milhões, margem de 68,0% e acréscimo de 10,7%, comparado aos R\$ 28,6 milhões no 3T24. No 9M25 tivemos R\$ 91,9 milhões, com margem de 67,8% e acréscimo de 7,3% em comparação com o 9M24.

No 3T25 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 31,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 12,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 19,7 milhões.

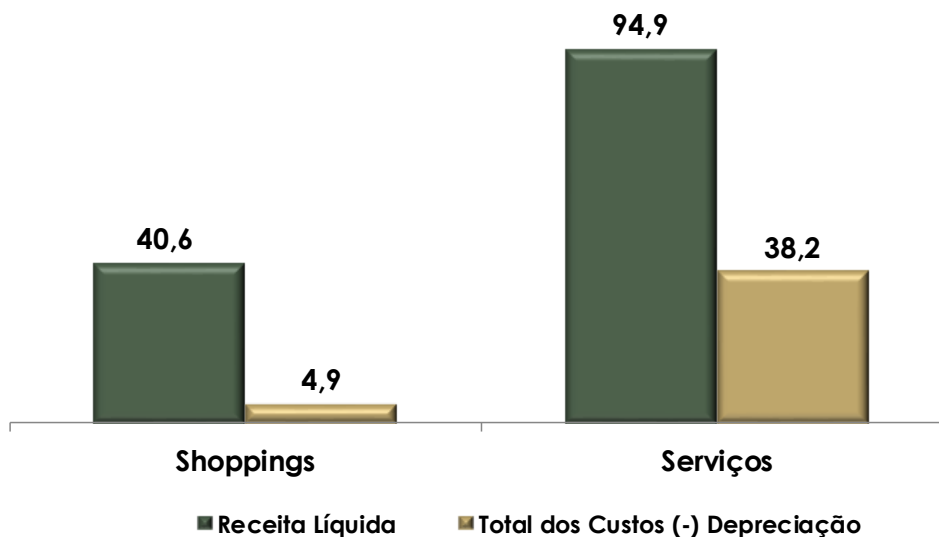
Comentário do Desempenho

NOI - 3T25 (R\$ milhões)



Já No 9M25 tivemos R\$ 92,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 35,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 56,7 milhões.

NOI - 9M25 (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T25 totalizaram R\$ 13,9 milhões, representando um acréscimo de 1,4%, comparado com 3T24. No 9M25 este valor foi de R\$ 47,2 milhões, 7,5% maior que no 9M24.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,7)	(1,7)	134,6%	(1,7)	(3,8)	129,6%
PCLD	0,3	-	-	0,1	-	-
Despesas com Pessoal	(4,0)	(3,3)	-16,7%	(12,5)	(10,2)	-18,4%
Serviços de Terceiros	(4,1)	(4,9)	20,0%	(11,2)	(12,8)	14,4%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(1,3)	25,1%	(3,0)	(3,5)	17,4%
Não Recorrentes	(0,8)	(0,4)	-45,0%	(3,9)	(8,0)	108,1%
Outras Despesas	(3,4)	(2,3)	-33,2%	(11,8)	(8,9)	-24,8%
Total	(13,7)	(13,9)	1,4%	(44,0)	(47,2)	7,5%

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

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T25 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,5 milhões, enquanto no 3T24 tivemos R\$ 8,5 milhões. No 9M25 este valor foi de R\$ 0,9 milhão e no 9M24 tivemos R\$ 3,0 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	-	0,2	-
Outras Recuperações	8,5	0,5	-94,0%	(3,0)	0,7	-
Total	8,5	0,5	-94,0%	(3,0)	0,9	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T25 foi de R\$ 16,3 milhões negativo, e no 3T24 o resultado ficou R\$ 23,6 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M25 registramos R\$ 123,3 milhões, comparado com R\$ 379,3 milhões negativo no 9M24.

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

Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro Líquido						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Receitas	89,7	93,4	4,1%	107,8	409,3	279,5%
Juros de aplicações financeiras	1,8	2,7	48,8%	5,5	10,1	81,6%
Variação cambial ativa	79,6	89,4	12,3%	79,9	392,8	391,4%
Ganho na operação com derivativos	7,3	0,6	-91,2%	16,1	1,7	-89,5%
Outros	1,0	0,7	-36,6%	6,3	4,7	-24,5%
Despesas	(113,3)	(109,7)	-3,2%	(487,1)	(286,0)	-41,3%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(6,5)	(5,3)	-19,1%	(18,9)	(17,1)	-9,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(40,5)	(37,3)	-7,9%	(111,4)	(115,3)	3,4%
Perda em operação com derivativos	(7,2)	(2,0)	-73,0%	(7,5)	(8,0)	6,9%
Variação cambial passiva	(48,1)	(56,6)	17,7%	(316,0)	(83,0)	-73,7%
Variação monetária passiva	(0,4)	(0,3)	-22,0%	(2,4)	(2,5)	5,2%
Multa sobre impostos em atraso	(6,4)	(1,8)	-71,5%	(21,7)	(8,7)	-59,8%
Outros	(4,2)	(6,5)	54,7%	(9,2)	(51,4)	457,8%
Total	(23,6)	(16,3)	-30,9%	(379,3)	123,3	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

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

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

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

Comentário do Desempenho

Em 30 de setembro de 2025, a posição de hedge da companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	5,4651
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(144)

Total de Instrumento de Hedge	
Nocional em US\$ mil	5.000
Valor Justo em R\$ mil	(144)

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T25 foi de R\$ 18,8 milhões e no 3T24 foi de R\$ 2,9 milhões. No 9M25 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 47,0 milhões, e no 9M24 tivemos R\$ 1,9 milhões negativo.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T25 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 21,2 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 7,7 milhões negativo no 3T24. No 9M25 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 226,6 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 332,4 milhões negativo no 9M24.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Resultado Líquido	2,6	20,7	686,0%	(342,5)	215,8	-
(+) Não recorrentes	(7,7)	0,4	-	7,6	8,1	6,0%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(2,6)	0,1	-	2,5	2,7	6,0%
Resultado Líquido Ajustado	(7,7)	21,2	-	(332,4)	226,6	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-17,9%	45,5%	-	-262,5%	167,1%	-

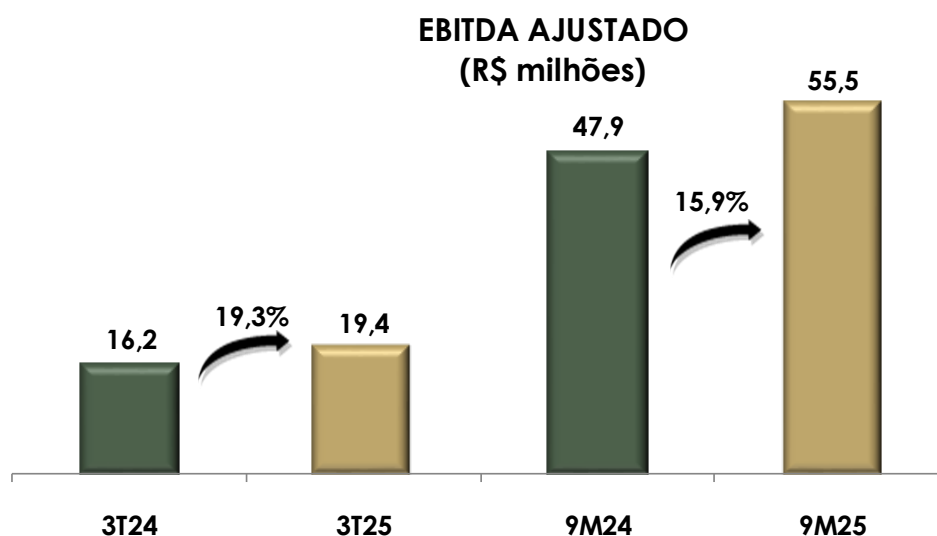
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T25 foi de R\$ 19,4 milhões, margem de 41,5% e acréscimo de 19,3% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 9M25 este valor foi de R\$ 55,5 milhões, margem de 40,9% e acréscimo de 15,9% em comparação com o 9M24.

Comentário do Desempenho

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Resultado líquido	2,6	20,7	686,0%	(342,5)	215,8	-
(+) IRPJ / CSLL	(2,9)	(18,8)	552,2%	1,9	(47,0)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	23,6	16,3	-31,1%	379,3	(123,3)	-
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,8	21,6%	1,6	1,9	14,4%
EBITDA*	23,9	19,0	-20,9%	40,3	47,4	17,8%
(+) Não Recorrentes	(7,7)	0,4	-	7,6	8,1	6,0%
EBITDA Ajustado	16,2	19,4	19,3%	47,9	55,5	15,9%
Margem EBITDA Ajustado	37,7%	41,5%	3,8 p.p.	37,8%	40,9%	3,1 p.p.

* Resolução CVM 156/22



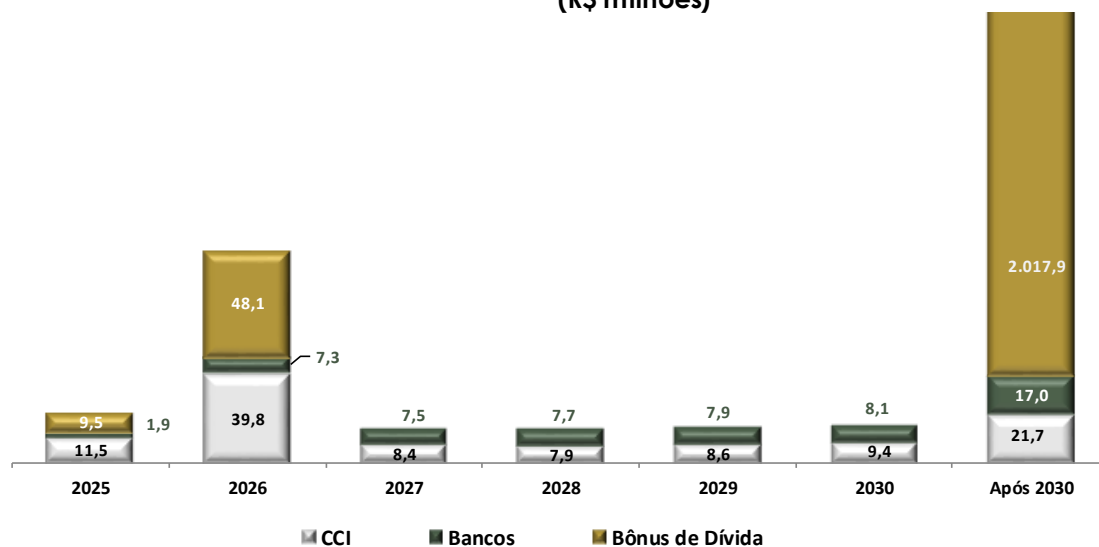
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2025 totalizou R\$ 2.240,2 milhões. Em 30 de junho de 2025 este endividamento era de R\$ 2.284,3 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2025 de R\$ 72,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.167,9 milhões. No 2T25 o endividamento líquido foi de R\$ 2.197,6 milhões.

Comentário do Desempenho

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Após 2030	
CCI - ITAÚ	jan-27	TR	10,00%	16,0	2,9	12,0	1,1	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,70%	27,8	6,7	21,1	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,34%	27,2	0,9	2,8	3,1	3,4	3,7	4,0	9,3	
CCI - ITAÚ	dez-32	IPCA	8,35%	36,3	1,0	3,9	4,2	4,5	4,9	5,4	12,4	
DEBÊNTURES	dez-32	TR	9,70%	57,4	1,9	7,3	7,5	7,7	7,9	8,1	17,0	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,1	-	48,1	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	528,5	9,5	-	-	-	-	-	519,0	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.498,9	-	-	-	-	-	-	1.498,9	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.240,2	22,9	95,2	15,9	15,6	16,5	17,5	2.056,6	

*Pérpetuo com possibilidade de call

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

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T24	3T25	Var.	9M24	9M25	Var.
Receita Bruta	48.885	53.175	8,8%	144.544	154.125	6,6%
De Aluguéis	17.125	17.081	-0,3%	50.663	50.316	-0,7%
De Serviços	31.760	36.094	13,6%	93.881	103.809	10,6%
Deduções da Receita	(5.875)	(6.566)	11,8%	(17.943)	(18.547)	3,4%
Pis / Cofins	(3.080)	(3.594)	16,7%	(9.554)	(10.486)	9,8%
ISS	(1.303)	(1.487)	14,1%	(3.781)	(4.228)	11,8%
Descontos	(1.492)	(1.485)	-0,5%	(4.608)	(3.833)	-16,8%
Receita Líquida	43.010	46.609	8,4%	126.601	135.578	7,1%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(14.402)	(14.935)	3,7%	(40.990)	(43.708)	6,6%
Pessoal	(1.358)	(1.257)	-7,4%	(4.089)	(3.632)	-11,2%
Depreciação	(187)	(193)	3,2%	(554)	(578)	4,3%
Ocupação	(8.352)	(9.039)	8,2%	(24.038)	(26.572)	10,5%
Serviços de Terceiros	(4.505)	(4.446)	-1,3%	(12.309)	(12.926)	5,0%
Resultado Bruto	28.608	31.674	10,7%	85.611	91.870	7,3%
Despesas Operacionais	(5.244)	(13.443)	156,4%	(47.000)	(46.337)	-1,4%
Gerais e Administrativas	(13.764)	(13.959)	1,4%	(43.983)	(47.276)	7,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	8.520	516	-93,9%	(3.017)	939	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	23.364	18.231	-22,0%	38.611	45.533	17,9%
Resultado Financeiro	(23.611)	(16.324)	-30,9%	(379.259)	123.296	-
Resultado Antes do IR e da CS	(247)	1.907	-	(340.648)	168.829	-
IR/CS	2.875	18.750	552,2%	(1.863)	46.994	-
Resultado Líquido	2.628	20.657	686,0%	(342.511)	215.823	-

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/09/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	72.254	144.988
Contas a receber	27.219	32.695
Tributos a recuperar	13.014	12.739
Outras contas a receber	31.945	28.106
Total do ativo circulante	144.432	218.528
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	0	529
Contas a receber	100	0
Empréstimos a receber com terceiros	5.054	5.215
Partes relacionadas	3.900	15.828
Depósitos e cauções	10.315	10.070
Outras contas a receber	12.125	17.301
Propriedades para investimento	895.698	891.579
Imobilizado	29.235	28.411
Intangível	34.998	32.296
Total do ativo não circulante	991.425	1.001.229
TOTAL DO ATIVO	1.135.857	1.219.757

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	9.845	12.337
Empréstimos e financiamentos	65.004	21.505
Salários e encargos sociais	3.370	2.907
Impostos, taxas e contribuições	86.854	88.681
Impostos parcelados	36.245	19.053
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	46.464	40.938
Partes relacionadas	0	327
Receitas de cessões a apropriar	1.168	3.439
Outras contas a pagar	5.223	4.355
Total do circulante	254.173	193.542
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	2.067.944	2.381.814
Receitas de cessões a apropriar	1.604	1.858
Impostos parcelados	42.968	56.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.377	20.377
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.121	5.063
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	60.817	93.246
Contas a pagar na compra de terrenos	557	557
Outras contas a pagar	389	706
Total do não circulante	2.199.777	2.560.131
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.318.093	-1.533.916
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.135.857	1.219.757

Comentário do Desempenho

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2025	30/09/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	215.823	-342.511
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.800	1.669
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-446	-127
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	58	308
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-58.573	-5.429
Imposto de renda e contribuição social	11.579	2.363
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	131.015	130.277
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	7.578	6.483
Variação cambial	-332.755	220.517
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	5.822	6.923
Tributos a recuperar	-275	-1.770
Outras contas a receber	1.337	-28.822
Depósitos e cauções	-245	-376
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-2.492	-10.157
Impostos, taxas e contribuições	45.167	-10.031
Salários e encargos sociais	463	1.263
Receitas de cessões a apropriar	-2.525	-3.012
Outras contas a pagar	551	-759
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	23.882	-33.191
Pagamento de juros	-61.945	-60.526
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	-38.063	-93.717
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	7	44.067
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	-4.119	132.194
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	529	-35
Partes Relacionadas	12.089	41.632
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-5.333	-54.935
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	3.173	162.923
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-39.044	-35.993
Novos parcelamentos de tributos	17.507	21.580
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-18.672	-18.562
Partes relacionadas	-327	-39.604
Amortização de custo de captação	2.692	2.734
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-37.844	-69.845
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-72.734	-639
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	144.988	92.525
No final do exercício	72.254	91.886

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

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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 Ltda. 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.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025****(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2025 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 13 de novembro de 2025. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período findo em 30 de setembro de 2025, abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

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:

- **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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- 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 Manzanza 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 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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 86,4% 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;
- **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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- 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 Estacionamentos 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 Estacionamentos 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.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- (29,1%), Atlas Participações Ltda. (100%), FIPARK Estacionamentos 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 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 é detentora de 50% do Poli Shopping Guarulhos;
 - **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;

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- **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;
- **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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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), têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 30 de setembro de 2025.

A Companhia detém participação direta, em 30 de setembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, nos seguintes empreendimentos:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	30/09/2025			31/12/2024		
	Part.	ABL total (m²)	ABL própria (m²)	Part.	ABL total (m²)	ABL própria (m²)
Shopping Center						
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Cascavel JL Shopping	85,5%	9.113	7.792	85,5%	9.113	7.792
Shopping do Vale	84,4%	17.178	14.497	84,4%	17.178	14.497
Unimart Shopping Campinas	5,0%	15.878	794	5,0%	15.878	794
Parque Shopping Barueri	6,4%	38.438	2.460	6,4%	38.438	2.460
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	3.544	1.772	50,0%	3.544	1.772
Parque Shopping Sulacap	1,0%	29.022	290	1,0%	29.022	290
Shopping Bonsucesso	1,0%	27.852	279	1,0%	27.852	279
Parque Shopping Maia	50,1%	33.325	16.696	50,1%	33.325	16.696
Outlet Premium São Paulo	0,5%	24.325	122	0,5%	24.325	122
Outlet Premium São Paulo(Expansão)	50%	5.067	2.534	50%	5.067	2.534
Outlet Premium Brasília	3,0%	17.360	521	3,0%	17.360	521
Outlet Premium Salvador	1,0%	15.913	159	1,0%	15.913	159
Outlet Premium Fortaleza	50,0%	16.100	8.050	50,0%	16.100	8.050
Outlet Premium Grande São Paulo	36,0%	16.601	5.976	36,0%	16.601	5.976
Outlet Premium Imigrantes	50,0%	17.717	8.859	50,0%	17.717	8.859
Total	27,5%	298.910	82.278	27,5%	298.910	82.278

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards (IFRS) - IAS 1) e de acordo com a deliberação CVM 676/11 que aprovou o CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão sendo apresentadas conforme Orientação Técnica OCPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

2.1.2. Continuidade operacional

Com base em nosso melhor conhecimento, não há nenhum fato ou contingência relevante que não tenha sido informado e, que possa (i) impedir a continuidade operacional ordinária da Companhia e suas controladas, e/ou (ii) afetar significativamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e influir na sua avaliação como empreendimento em continuidade. Sendo assim as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas levando em conta esse pressuposto.

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.

2.1.3. Estrutura de capital e capital circulante líquido

A Companhia apresentou patrimônio líquido negativo de R\$1.318.093 mil em 30 de setembro de 2025 (R\$1.533.916 mil em 31 de dezembro de 2024), devido principalmente a fatores não monetários e sem efeito caixa, ou seja, gerado em função do impacto da variação cambial sobre o principal da dívida perpétua da Companhia que é indexada ao dólar. Desta forma, seguindo as normas contábeis brasileiras, a variação cambial é registrada na rubrica de despesas financeiras e afetam o resultado do período/exercício, sendo refletida no lucro ou prejuízo do período/exercício, mas não tem efeito caixa, nem caráter definitivo.

O Capital circulante líquido consolidado em 30 de setembro de 2025 era de R\$109.741 mil negativo, (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.

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras, de cada controlada incluída na consolidação, são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025****(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance, GS Finance II e a GS Investments) não possuem corpo gerencial próprio, nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.5. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do período/exercício em que ocorrerem.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementadas com as eliminações de: (a) saldos de investimentos e do patrimônio líquido; (b) saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e (c) receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 30 de setembro de 2025, a Companhia não possui participação de não-controladores a ser apresentado. Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustadas no patrimônio líquido e no resultado do período desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	% - 30/09/2025 - participação no capital	% - 31/12/2024 - participação no capital
Controladas diretas		
Levian	100%	100%
General Shopping Finance	100%	100%
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
Controladas indiretas		
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	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	86,4%	86,4%
Geninvest	100%	100%
Gen Plus	100%	100%
Genpromo (sem operação)	100%	100%
Gen Biud	50%	50%
Ipark	100%	100%
Jauá (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%
Poli Shopping Administração e Serviços (sem operação)	50%	50%
Poli Shopping	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%
Rumb	100%	100%
Sale	100%	100%
Securis	100%	100%
Send	100%	100%
Tela	100%	100%

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - 30/09/2025 - participação no capital	% - 31/12/2024 - participação no capital
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%

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 R2 (IAS 28) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, para fins de informações contábeis da Controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado às mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada nas demonstrações financeiras do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das informações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.6. Instrumentos financeiros**Reconhecimento e mensuração**

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b) Ativos financeiros pelo custo amortizado

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das informações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os ativos financeiros da Companhia correspondem aos empréstimos às partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outras contas a receber.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

c) Passivos financeiros pelo custo amortizado

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das informações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 26 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do período. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.8. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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.

2.9. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº4.

As despesas com a constituição da provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “despesas gerais e administrativas” na demonstração do resultado.

2.10. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9.

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição ou construção. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (“greenfields”) e terrenos para futura expansão. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no período em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (“greenfields”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os custos incorridos relacionados às propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do período a que se refere.

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coempreendimento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil proporcional do ativo é reconhecida no resultado.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados.

2.11. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 10, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.12. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos ou desenvolvidos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.13. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não houve evidências efetivas que indicassem ativos não recuperáveis.

As propriedades para investimentos estão avaliadas ao seu valor justo, as variações de acordo com os laudos de avaliação são registradas em conta de resultado do

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

período.

2.14. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.15. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

2.16. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.17. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 18.

2.18. Custo de empréstimos - capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente, relacionados à aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em desenvolvimento, são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Por esse motivo, essas empresas consolidadas optantes pelo lucro presumido não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas próprias e diferenças temporárias, bem como não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O imposto de renda e contribuição social diferidos sobre os prejuízos fiscais, são reconhecidos quando existe a expectativa de lucro real e base de contribuição social sobre o lucro líquido positiva, ou quando são utilizados em programas de regularização tributária. Adicionalmente, são reconhecidos imposto de renda e contribuição social diferidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

2.20. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão de administração e de suprimento de energia e água dos shoppings centers.

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.

2.21. Lucro / Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período e da média ponderada das ações em circulação no respectivo período. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.22. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.23. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados de suas demonstrações financeiras.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das informações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

a) Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, em que avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente.

Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para investimento, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas, quando aplicável, reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas informações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem.

A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre as avaliações patrimoniais das propriedades para investimentos são calculados pela sistemática de tributação do lucro presumido.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado.

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.24. Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 01 de janeiro de 2025:

- **Resolução CVM nº 193, de 20 de outubro de 2023, com as alterações introduzidas pelas Resoluções 219/24 e 227/25:** Dispõe sobre a elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board - ISSB*.

- A decisão da Organização Internacional das Comissões de Valores Mobiliários - IOSCO de recomendar a adoção nas jurisdições das normas de divulgação de informações de sustentabilidade emitidas pelo ISSB, baseada na conclusão de que as referidas normas fornecem um arcabouço global efetivo e proporcional de informações voltadas aos investidores, servindo para auxiliar mercados financeiros globais a avaliarem os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade;
- A necessidade de estabelecimento de medidas para a divulgação das políticas e procedimentos adotados pelas entidades para o enfrentamento e mitigação dos impactos das mudanças climáticas, dos riscos sociais e ambientais;
- A agenda de transformação ecológica instituída pelo Ministério da Fazenda e a de finanças sustentáveis estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- Pronunciamentos Técnicos (Comitê Brasileiro de Pronunciamento de Sustentabilidade):
 - CBPS 01 - Requisitos Gerais para Divulgação de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade.
 - CBPS 02 - Divulgações Relacionadas ao Clima.
- Fica estabelecida, para as companhias abertas, a obrigatoriedade de elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- O IFRS 18 - Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras: Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027, irá substituir o CPC 26, considerando as principais alterações:

- Nova estrutura para a demonstração do resultado, permitindo ao usuário melhor entendimento das informações nas demonstrações financeiras. A estrutura será composta pelas categorias operacional, investimento e financiamento. O lucro líquido não sofrerá alteração em relação ao CPC 26.
- A Administração poderá definir medidas para monitoramento do desempenho da Companhia (MPM - management-defined performance measures).
- A demonstração do fluxo de caixa - DFC pelo método indireto, terá como ponto de partida o lucro ou prejuízo operacional.

A companhia está avaliando os efeitos nas suas demonstrações financeiras.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	15	15	22	24
Bancos	2	36	1.352	487
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	194	318
	17	51	1.568	829
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	-	-	57.231	51.466
Compromissada (b)	-	-	5.387	4.851
Conta remunerada	17	30	802	2.606
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	32	27
Fundo de Investimento	-	-	1.323	1.239
NTNB	-	-	-	-
LTN	-	-	-	-
LFT	-	-	3.489	78.739
Compromissada	-	-	2.422	5.231
Total de Aplicações financeiras	17	30	70.686	144.159
Total de caixa e equivalentes de caixa	34	81	72.254	144.988
Aplicações Financeiras não circulantes	-	-	-	529
Total de Aplicações Financeiras	-	-	-	529

(a) Em 30 de Setembro de 2025, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 1.568 (consolidado), sendo o montante de R\$ 194 depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de Dezembro de 2024, do total do saldo de R\$ 829 (consolidado), o montante de R\$ 318 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) e Compromissadas nos bancos Santander e Itaú com rendimento em média 95,63% do CDI;
- (c) Em 30 de Setembro de 2025, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo - PADELA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR CNPJ 15.198.855/0001-46 e PRETOR FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CNPJ 41.215.295/0001-09 é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneraram em média 99,36% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber e outros	79.445	85.267
Perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(52.126)	(52.572)
Total	27.319	32.695
Circulante	27.219	32.695
Não circulante	100	-

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. 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.

A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para o período/exercício findos em 30 de Setembro de 2025 e de 31 de Dezembro de 2024 é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	(52.572)	(51.911)
Créditos (provisionados) revertidos no período	446	(661)
Saldo no final do período	(52.126)	(52.572)

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer	13.813	16.957
Vencidas		
Até 30 dias	5.229	6.351
De 31 a 60 dias	189	453
De 61 a 90 dias	511	128
De 91 a 180 dias	2.551	4.118
Acima de 180 dias	57.152	57.260
	65.632	68.310
Total	79.445	85.267

Em 30 de Setembro de 2025, o montante de R\$ 5.026 das contas a receber de clientes (R\$ 4.688 em 31 de Dezembro 2024) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

5. TRIBUTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	-	-	243	1.560
IRRF a recuperar	-	-	13	12
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	128	175
PIS e COFINS a recuperar	-	-	55	32
Imposto de renda - antecipações	-	-	11.809	10.199
Contribuição social - antecipações	-	-	752	747
Outros impostos a recuperar	-	-	14	14
Total	-	-	13.014	12.739
Circulante	-	-	13.014	12.739

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Rescisões contratuais a receber	-	-	6.038	11.479
Valores a receber na operação com propriedades com investimentos	-	-	-	2.662
Despesas de seguros a apropriar	93	433	530	662
Adiantamento a fornecedores	289	282	1.537	1.921
Adiantamento de benefícios trabalhistas	-	16	7	46
Despesas a apropriar	455	542	569	542
Valores a receber de outros empreendimentos	273	273	31.089	25.570
Comissões a apropriar	-	-	812	812
Outras contas a receber	327	196	3.488	1.713
Total	1.437	1.742	44.070	45.407
Ativo circulante	1.151	1.456	31.945	28.106
Ativo não circulante	286	286	12.125	17.301

7. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas, as controladas e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional

relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos 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 ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto em relação ao saldo de conta corrente sobre o qual não incidem encargos financeiros.

A 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 aos prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Os saldos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, na controladora, são apresentados a seguir:

Notas Explicativas

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Ativo		
Outros	959	622
Total	959	622

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Passivo		
Levian (a)	1.970	34.827
General Shopping Administração e Serviços Ltda. (a)	53.690	-
Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (a)	377	378
Total	56.037	35.205

(a) Referem-se a exigíveis sobre os quais não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

Os saldos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Ativo		
Condomínios (b)	3.900	2.745
Golf Participações Ltda. (a)	-	13.083
Total	3.900	15.828
Ativo não circulante	3.900	15.828

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Passivo		
Outros (b)	-	327
Total	-	327

- (a) As operações entre as partes relacionadas ao acionista e controlador estão sujeitas a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento;
(b) Sobre as demais operações entre as partes relacionadas não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

b) Remuneração dos administradores

No período/exercício findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários e assistência médica) de R\$ 2.691 e R\$ 3.625, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
Pró-labore	2.313	2.612
Benefícios	378	1.013
Total	2.691	3.625

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A Companhia pagou contribuições para a seguridade social sobre a remuneração dos administradores no período de 2025 e de 2024 no valor de R\$462 e R\$522 respectivamente.

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo) e (iii) remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 28 de abril de 2025, foi aprovada a remuneração global de R\$ 13.330 para o exercício de 2025 (R\$ 13.330 para o exercício de 2024).

8. INVESTIMENTOS

	% - Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro (Prejuízo) do período	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							30/09/2025	31/12/2024
Levian	58,31 (*)	100.011	596.480	27.829	554.678	16.227	323.433	307.206
			596.480	27.829	554.678	16.227	323.433	307.206
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping								
Finance	100	50.000	81	54.025	(536.392)	54.025	(536.392)	(590.417)
GS Investments	100	50.000	-	165.504	(1.039.978)	165.504	(1.039.978)	(1.205.482)
GS Finance II	100	50.000	81	(9)	(914)	(9)	(914)	(905)
			162	219.520	(1.577.284)	219.520	(1.577.284)	(1.796.804)
Saldo líquido			596.642	247.349	(1.022.606)	235.747	(1.253.851)	(1.489.598)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Atlas	100%	3.816.399	3.816	23.947	56.802
Bac	100%	14.644.090	14.650	0	33
Babi	100%	10.000	10	0	7
BG Gen	100%	10.000	15	0	(7)
BR Outlet	100%	10.000	73	0	(1)
Bud	100%	8.861.000	8.861	450	11.065
Dan	100%	10.000	10	0	(40)
Delta	100%	72.870	44.937	(963)	9.007
Fipark	100%	10.000	10	1.267	1.745
Jauá	100%	10.000	14	0	21
Loa	100%	49.941	126.749	(2908)	55.595
Mai	100%	1.409.558	1.514	(13)	1.586
Palo	100%	15.804.778	15.804	1.696	38.749
Poli Shopping	100%	425	425	349	9.895
Poli Adm.	50%	100.000	13	(1)	(7)
Premium Outlet	100%	10.000	19	0	(2)
Securis	29,1%	245.555.912	245.578	(2967)	221.102
Send	100%	288.999.513	289.000	12.878	181.679
Uniplaza	100%	21.215.243	9.215	(135)	(609)
Vanti	100%	598.237.588	485.238	(4.074)	87.491
Vul	100%	432.945.984	432.946	5.530	179.175
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(35)	616

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - Atlas					
Alte	100%	1.582.400	1.840	(6)	(59)
ASG Administradora	100%	20.000	20	24	439
Ast	100%	1.497.196	1.497	1.657	6.409
BR Brasil Retail	100%	12.407.100	31.046	(3.911)	22.629
Energy	100%	10.000	10	12.971	1.642
GS Park	100%	10.000	10	1.365	1.955
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906.070	676	51.845
Genpag	86,4%	2.544	12.882	671	13.946
Geninvest	100%	1.383	14.284	(1.978)	14.583
Gen Plus	100%	1.452.100	1.309	(830)	192
Ipark	100%	3.466.160	3.466	1.985	2.086
Nic	100%	21.746.684	21.747	146	14.250
Vide	100%	10.000	222	0	5
Wass	100%	10.000	10	6.622	5.461

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - GS Investment					
Ardan	100%	10.000	58	22	383
Bail	100%	10.000	10	0	81
Bavi	100%	7.287.780	60.002	734	39.615
Bot	100%	51.331.650	55.580	(164)	54.242
Brassul	100%	25.631.617	25.673	152	41.472
FAT	100%	10.718.400	10.718	0	90
Manzanza	100%	56.114.223	60.226	(163)	56.725
POL	100%	10.749.724	10.750	2	2.391
Rumb	100%	1.241	1.241	0	549
Sale	100%	14.702	14.702	248	42.009
Securis	70,9%	245.555.912	245.578	(2.967)	221.101
Tela	100%	162.506.000	162.496	2.265	90.000
Tequs	100%	10.000	10	0	(1)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

A movimentação para o período findo em 30 de setembro de 2025 é como segue:

Saldo em 31 de Dezembro de 2024	(1.489.598)
Resultado de equivalência patrimonial	235.747
Saldo em 30 de setembro de 2025	(1.253.851)

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Consolidado		
	Em operação	Projetos "Greenfields" em construção (i)	Total
Saldo em 31/12/2023	688.363	338.315	1.026.678
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações (iii)	323.231	(260.757)	62.474
Ajuste a valor justo (ii)	(153.508)	-	(153.508)
Alienação (iv)	(44.065)	-	(44.065)
Saldo em 31/12/2024	814.021	77.558	891.579
Aquisição / Adições / Transferência p/ Operações (iii)	35.274	(31.155)	4.119
Saldo em 30/09/2025	849.295	46.403	895.698

- (i) Terrenos para futura construção e construções em andamento;
- (ii) Ajuste a valor justo reconhecido no resultado do período/exercício;
- (iii) Construção em andamento do Outlet Premium Imigrantes e ampliação do Outlet Premium São Paulo;
- (iv) Alienação de 10,4% do Parque Shopping Barueri.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritas nas Notas Explicativas nº 12 e 13.

Avaliação a valor justo

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 2024, 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 9,8% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 8,4%.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

10. IMOBILIZADO

Controladora							
	% - Taxa de depreciação	30/09/2025			31/12/2024		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	587	(377)	210	587	(359)	228
Móveis e utensílios	8 a 15	528	(494)	34	526	(479)	47
Máquinas e equipamentos	8 a 15	1.573	(1.282)	291	1.518	(1.254)	264
Computadores e Periféricos	15 a 25	2.802	(2.132)	670	2.560	(1.941)	619
Benfeitorias em imóveis de Terceiros	8 a 15	758	(758)	-	758	(758)	-
Total		6.248	(5.043)	1.205	5.949	(4.791)	1.158

Consolidado							
	% - Taxa de depreciação	30/09/2025			31/12/2024		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	1.683	(1.387)	296	1.683	(1.368)	315
Móveis e Utensílios	8 a 15	9.135	(7.720)	1.415	9.117	(7.519)	1.598
Máquinas e equipamentos	8 a 15	27.913	(3.566)	24.347	25.871	(2.561)	23.310
Veículos	15 a 25	232	(164)	68	232	(164)	68
Computadores e periféricos	8 a 15	4.495	(3.727)	768	4.225	(3.446)	779
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	8.062	(7.067)	995	8.062	(7.067)	995
Adiantamento a fornecedores		1.346	-	1.346	1.346	-	1.346
Total		52.866	(23.631)	29.235	50.536	(22.125)	28.411

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o período findo em 30 de setembro de 2025:

Controladora						
	31/12/2024	Adições	Baixas	Transferência	Depreciação	30/09/2025
Edificações	228	-	-	-	(18)	210
Móveis e utensílios	47	2	-	-	(15)	34
Máquinas e equipamentos	264	55	-	-	(28)	291
Computadores e periféricos	619	242	-	-	(191)	670
Total	1.158	299	-	-	(252)	1.205

Consolidado						
	31/12/2024	Adições	Baixas	Transferência	Depreciação	30/09/2025
Edificações	315	-	-	-	(19)	296
Móveis e utensílios	1.598	18	-	-	(201)	1.415
Máquinas, aparelhos e Equipamentos	23.310	2.049	(7)	-	(1.005)	24.347
Veículos	68	-	-	-	-	68
Computadores e periféricos	779	270	-	-	(281)	768
Benfeitorias em imóveis de terceiros	995	-	-	-	-	995
Adiantamento a fornecedores	1.346	-	-	-	-	1.346
Total	28.411	2.337	(7)	-	(1.506)	29.235

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

11. INTANGÍVEL

		Controladora					
		30/09/2025			31/12/2024		
		% - Taxa de amortização	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	467	-	467	467	-	467
Vida útil definida							
Softwares	20	19.731	(19.222)	509	19.250	(19.171)	79
Total		20.198	(19.222)	976	19.717	(19.171)	546

	% - Taxa de amortização	Consolidado		
		Custo	30/09/2025	
			Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes	-	6.948		6.948
Vida útil definida				
Softwares	20	49.577	(25.046)	24.531
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(986)	3.519
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-
Total		69.000	(34.002)	34.998

	% - Taxa de amortização	Consolidado		
		31/12/2024		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes	-	6.851	-	6.851
Vida útil definida				
Softwares	20	46.678	(24.808)	21.870
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(930)	3.575
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(7.970)	-
Total		66.004	(33.708)	32.296

- (a) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;
- (b) Através de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que se refere à renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

A movimentação do intangível para o período findo em 30 de setembro de 2025 é como segue:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Controladora							
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2024	Adições	Amortização	Baixa	30/09/2025
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	467	-	-	-	467
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	79	481	(51)	-	509
Total			546	481	(51)	-	976

Consolidado							
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2024	Adições	Amortização	Baixa	30/09/2025
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	6.851	97	-	-	6.948
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	21.870	2.899	(238)	-	24.531
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.575	-	(56)	-	3.519
Total			32.296	2.996	(294)	-	34.998

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	% - Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	528.519	615.340
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	13%	-	1.498.902	1.667.606
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	48.117	57.403
Banco Itaú BBA (d)	R\$	9,7%+TR	2032	57.410	61.830
Banco Nordeste do Brasil (c)	R\$	3,53%	2025	-	1.140
Total				2.132.948	2.403.319
Passivo circulante				65.004	21.505
Passivo não circulante				2.067.944	2.381.814

- (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%.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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 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 Ltda., 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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025****(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição das parcelas em 30 de Setembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado
Ano	
2025	11.435
2026	55.409
2027	7.496
2028	7.697
2029	7.921
2030 em diante (*)	2.042.990
	2.132.948

* Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2030 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o trimestre findo em 30 de Setembro de 2025 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	2.403.319
Amortização do custo de captação	338
Pagamentos - principal	(6.741)
Pagamentos - juros	(50.858)
Variação cambial	(332.755)
Encargos financeiros	119.645
Saldo em 30 de setembro de 2025	2.132.948

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

13. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	Consolidado	
				30/09/2025	31/12/2024
Empresas controladas					
Levian (a)	R\$	9,7% + TR	2026	27.819	44.702
Vanti (b)	R\$	8,36% + IPCA	2027	15.964	23.700
Loa (c)	R\$	8,35% + IPCA	2032	27.213	28.192
Bavi (d)	R\$	8,35% + IPCA	2032	36.285	37.590
				107.281	134.184
Passivo circulante				46.464	40.938
Passivo não circulante				60.817	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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025****(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)**

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 da 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 conforme nota explicativa 5. Em 23 de março de 2020 foi resgatado o valor total de garantia.

- (b) A controlada Vanti recebida como parte da liquidação das debêntures, mantinha captação de recursos em 13 de janeiro de 2015, contratada pela 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\$ 30.000.000,00, 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\$ 4.286.000,00, 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 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$ 40.000.000,00, 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\$ 5.714.000,00, 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.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição da parcela em 30 de Setembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir::

	Consolidado
2025	11.492
2026	39.819
2027	8.365
2028	7.909
2029	8.633
2030 em diante	31.063
Total	107.281

A movimentação das CCIs para o trimestre findo em 30 de Setembro de 2025 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	134.184
Amortização do custo de captação	2.353
Pagamentos - principal	(32.303)
Pagamentos - juros	(8.324)
Encargos financeiros	11.371
Saldos em 30 de setembro de 2025	107.281

14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Repasse luvas e aluguéis - sócios	-	-	2.506	2.303
Repasse para condomínios	-	-	140	136
Adiantamento de clientes	-	-	2.329	2.371
Dividendos	-	-	-	-
Outros	160	163	637	251
Total	160	163	5.612	5.061
Passivo circulante	160	163	5.223	4.355
Passivo não circulante	-	-	389	706

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

15. IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
PIS e COFINS	-	-	4.384	4.931
INSS	-	119	37	183
ISS	-	-	8.423	9.512
IPTU	-	-	1.419	1.532
ITBI	-	-	5.237	-
Imposto de renda e contribuição social	234	140	59.713	59.405
Total	234	259	79.213	75.563
Passivo circulante	129	165	36.245	19.053
Passivo não circulante	105	94	42.968	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 30 de setembro 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 período findo em 30 de setembro de 2025, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no exercício/período, é como segue:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	70.864
Novos Parcelamentos	21.582
Pagamento - principal	(20.940)
Pagamentos - juros	(2.206)
Encargos financeiros	6.263
Saldos em 31 de dezembro de 2024	75.563
Novos Parcelamentos	36.782
Pagamento - principal	(18.672)
Pagamentos - juros	(2.763)
Encargos financeiros	7.578
Baixa de parcelamentos	(19.275)
Saldos em 30 de setembro de 2025	79.213

16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social	8.453	8.453	50.344	56.989
PIS e COFINS	2	2	26.938	21.549
ISS	-	-	755	1.056
Outros impostos e taxas	1.247	1.392	8.817	9.087
Total	9.702	9.847	86.854	88.681

17. 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 30 de setembro de 2025 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.297
Novos contratos	437
Reconhecimento da receita	(2.962)
Saldo em 30 de setembro de 2025	2.772
Passivo circulante	1.168
Passivo não circulante	1.604

18. 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.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Cíveis (a)	-	-	4.187	3.719
Trabalhistas	-	-	934	1.344
Total	-	-	5.121	5.063

(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 30 de setembro de 2025, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 94.413 (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.

A movimentação da provisão para riscos para o período findo em 30 de setembro de 2025 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2024	Inclusão/(exclusão)	30/09/2025
Cíveis	3.719	468	4.187
Trabalhistas	1.344	(410)	934
Total	5.063	58	5.121

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social da Companhia em 30 de setembro de 2025 é de R\$385.064, representado por 1.928.769 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	30/09/2025	31/12/2024
Acionistas B3	1.875.251	1.875.251
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.	53.431	53.431
Conselheiros	80	80
Diretores	7	7
Total de ações	1.928.769	1.928.769
Ações em tesouraria	(53.431)	(53.431)
Total de ações em circulação	1.875.338	1.875.338

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou às sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Conforme AGE de 11 de dezembro de 2019 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 seja 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 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.

Em função desta alteração, o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passou a vigorar com a seguinte redação: "Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$389.625, dividido em 1.928.769 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal".

Reserva de capital

Ágio na emissão de ações: Variação do valor nominal das ações emitidas por ocasião da permuta dos bônus perpétuos, face ao seu valor efetivo na data da operação.

Reserva legal

Deverá ser constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

Cálculo do lucro / prejuízo por ação básico

	30/09/2025	31/12/2024
Numerador básico		
Resultado do período	215.823	(815.278)
Denominador		
Média ponderada de ações - básica	1.875	1.875
Lucro (Prejuízo) básico por ação em (R\$)	115,08	(434,73)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

	Consolidado			
	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24
Receita operacional bruta				
Aluguel	17.081	50.316	17.125	50.663
Serviços	36.094	103.809	31.760	93.881
	53.175	154.125	48.885	144.544
Deduções				
Impostos sobre aluguéis e serviços	(5.081)	(14.714)	(4.383)	(13.335)
Descontos e abatimentos	(1.485)	(3.833)	(1.492)	(4.608)
Receita Operacional líquida de aluguel, serviços e outros	46.609	135.578	43.010	126.601

21. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado			
	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24
Custo de pessoal	(1.257)	(3.632)	(1.359)	(4.089)
Custo de depreciações	(193)	(578)	(187)	(554)
Custo de ocupação	(9.039)	(26.572)	(8.352)	(24.038)
Custo de serviços de terceiros	(4.446)	(12.926)	(4.504)	(12.309)
Total	(14.935)	(43.708)	(14.402)	(40.990)

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24
IPTU	(26)	(79)	(15)	(99)	(124)	(376)	(263)	(787)
Comercialização	-	-	-	-	(1.319)	(3.491)	(1.055)	(2.974)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	-	-	-	-	-	-
Publicidade e propaganda	(42)	(99)	(28)	(85)	(1.672)	(3.830)	(713)	(1.668)
Conservação de instalações	-	-	-	-	(5)	(69)	(100)	(229)
Materiais	(107)	(276)	(83)	(276)	(188)	(796)	(317)	(649)
Energia Elétrica	(12)	(38)	(14)	(63)	(35)	(104)	(35)	(129)
Despesas com pessoal	(3.125)	(8.842)	(3.461)	(10.737)	(3.378)	(10.245)	(4.056)	(12.551)
Serviços de terceiros	(1.173)	(7.082)	(3.258)	(6.627)	(4.985)	(19.133)	(4.128)	(14.078)
Depreciação e amortização	(118)	(303)	(87)	(240)	(402)	(1.222)	(391)	(1.115)
Aluguéis	(177)	(499)	(191)	(736)	(238)	(793)	(364)	(1.931)
Taxas e emolumentos	(5)	(113)	(4)	(114)	(167)	(622)	(259)	(551)
Telefonia/internet	(203)	(606)	(68)	(494)	(234)	(771)	(156)	(721)
Viagens e estadias	(3)	(13)	(8)	(40)	(8)	(78)	(62)	(318)
Seguros	(120)	(355)	(119)	(356)	(354)	(1.022)	(271)	(813)
Serviços de mensageiro	(40)	(122)	(41)	(123)	(40)	(122)	(41)	(123)
Despesas legais	(38)	(268)	(184)	(580)	(510)	(1.302)	(691)	(2.120)
Provisão para Contingência	-	-	(1)	(24)	-	(140)	-	(580)
Outras	(46)	(172)	(74)	(238)	(300)	(3.160)	(862)	(2.646)
Total	(5.235)	(18.867)	(7.636)	(20.832)	(13.959)	(47.276)	(13.764)	(43.983)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora				Consolidado			
	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24
Receitas financeiras								
Juros de aplicações financeiras	-	-	-	1	2.732	10.054	1.836	5.538
Ganho na operação - derivativos	-	-	-	-	639	1.699	7.252	16.120
Variação cambial ativa	-	2	-	-	89.363	392.789	79.601	79.928
Variação monetária ativa	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	1	2	1	14	656	4.724	1.034	6.260
	1	4	1	15	93.390	409.266	89.723	107.846
Despesas financeiras								
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(1)	(10)	(2)	(8)	(42.545)	(132.310)	(46.989)	(130.288)
Perda em operação - derivativos	-	-	-	-	(1.960)	(8.011)	(7.250)	(7.497)
Variação monetária passiva	-	-	-	-	(338)	(2.498)	(433)	(2.374)
Variação cambial passiva	(1)	(2)	(1)	(5)	(56.577)	(83.047)	(48.070)	(316.043)
Multa sobre impostos em atraso	(1)	(238)	(5)	(759)	(1.826)	(8.710)	(6.412)	(21.690)
Outros	(415)	(1.150)	(46)	(166)	(6.468)	(51.394)	(4.181)	(9.213)
	(418)	(1.400)	(54)	(939)	(109.714)	(285.970)	(113.334)	(487.105)
Total	(417)	(1.396)	(53)	(924)	(16.324)	123.296	(23.611)	(379.259)

Em decorrência da atual condição de mercado, o real brasileiro tem experimentado volatilidade em relação à cotação de outras moedas, principalmente o dólar norte-americano. Em 30/09/2025, a cotação do dólar norte-americano em relação ao real era US\$1,00 = R\$ 5,3186 (R\$ 6,1923 em 31/12/2024), registrando uma valorização do real de aproximadamente 16,43%.

24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do período são compostos como segue:

	30/09/2025		30/09/2024	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	215.487	168.830	(342.511)	(340.648)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	(73.266)	(57.402)	116.454	115.821
Efeito de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial	80.154	-	(109.057)	-
Outras diferenças permanentes líquidas	(170)	(3.726)	(1)	(56)
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(6.718)	57.122	(7.396)	(117.662)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido	-	(7.573)	-	(5.395)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre constituição (reversão) de ativo fiscal diferido sobre benefício do parcelamento	336	58.573	-	5.429
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado	336	46.994	-	(1.863)
Correntes	-	(11.579)	-	(7.292)
Diferidos	336	58.573	-	5.429

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	611.292	611.292
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(18.828)	(18.828)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre direitos de renovação de contratos	(1.549)	(1.549)
Imposto de renda e contribuição social diferido passivo	(20.377)	(20.377)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- a) Realização do passivo fiscal diferido sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento com base na tributação pelo lucro presumido quando da sua respectiva alienação.

25. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24	Período de 01/07/25 a 30/09/25	Período de 01/01/25 a 30/09/25	Período de 01/07/24 a 30/09/24	Período de 01/01/24 a 30/09/24
Ganho na venda de imobilizado	-	-	-	-	240	240	-	-
Perda na alienação de imobilizado	-	-	-	-	-	-	(4.064)	(16.260)
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	-	-	(205)	193	45	127
Reversão de provisão para contingências	-	-	-	-	96	96	-	-
Outras receitas (despesas)	3	-	(9)	1	371	109	31	554
Recuperação de despesas	-3	3	-	-	14	301	12.508	12.562
Total	-	3	(9)	1	516	939	8.520	(3.017)

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

	Consolidado							
	30/09/2025				31/12/2024			
	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros ao custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros ao custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	72.254	-	72.254	-	144.988	-	144.988
Aplicações financeiras	-	-	-	-	529	-	-	529
Contas a receber e outros recebíveis	-	71.289	-	71.289	-	78.102	-	78.102
Total	-	143.543	-	143.543	529	223.090	-	223.619
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	2.132.948	-	2.132.948	-	2.403.319	-	2.403.319
CCIs	-	107.282	-	107.282	-	134.184	-	134.184
Instrumentos financeiros derivativos	(144)	-	-	(144)	(60)	-	-	(60)
Fornecedores	-	-	9.845	9.845	-	-	12.237	12.237
Outras contas a pagar	-	-	5.223	5.223	-	-	4.355	4.355
Total	(144)	2.240.230	15.068	2.255.154	(60)	2.537.503	16.592	2.554.035

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

26.1. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shoppings centers.

A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às suas operações. A política é acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Companhia, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. A política permite que a Companhia utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção. É vedada a contratação de qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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.

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 (*)	14,25%	1.065	15.298	101.700	256.027	2.393.404	2.767.494
CCI	11,39%	4.558	9.117	41.025	52.791	27.202	134.693
Total		5.623	24.415	142.725	308.818	2.420.606	2.902.187

(*) 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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

Explicativas nº 14 e 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 11,39% 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\$ 2.075.732 em 30 de Setembro 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.

Em 30 de Setembro 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 30 de Setembro de 2025 era:

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 30/09/2025
NDF	5.000	30/12/2025	(144)
TOTAL	5.000		(144)

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 31/12/2024	Valor Justo	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar		Valor Justo
				-25%	-50%	-25%	-50%	
5.000	R\$ 5,4651 /US\$	R\$ 5,4353 /US\$	-144	-6.562	-13.125	-6.706	-13.269	
5.000			-144	-6.562	-13.125	-6.706	-13.269	

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

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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.

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 30 de setembro de 2025;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível em 30 de setembro de 2025;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro 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-

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCLs 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	0,30%	0,37%	0,45%
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:

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos – 30/09/25
Empréstimos e financiamentos (Bonds Perpétuos)	R\$ 2.075.538
Caixa e equivalentes de caixa	R\$ 194
Exposição líquida	R\$ 2.075.732

Operação	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	33.416	40.877	42.369
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	28.313	35.088	36.443
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	278.527	313.343	320.306

(*) 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.

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:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

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	10.766	8.074	5.383

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, conforme mencionado no item (i).

j) Valor justo dos bonds

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 30/09/2025	Valor justo em 31/12/2024
Títulos de crédito perpétuo	US\$	10%	-	R\$ 355.645	R\$ 360.118
Títulos de crédito perpétuo	US\$	13%	-	R\$ 873.054	R\$ 769.214
Bônus de dívida	US\$	10%/12%	2026	R\$ 40.139	R\$ 38.494
TOTAL				R\$ 1.268.838	R\$ 1.167.826

Os preços utilizados para calcular o valor de mercado dos Bonds da Companhia foram adquiridos do “Bloomberg”. Os preços são indicativos de mercado em 30 de Setembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024.

26.2. Determinação do valor justo de instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização previstos na Deliberação CVM nº 699/12, que envolve os seguintes aspectos:

- O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem técnicas de avaliação adotadas pela Companhia. Esses 2 tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

- Nível 1 – Preços observados (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos. Nesta categoria estão alocados os investimentos em Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”) e outras Letras Financeiras;
- Nível 2 – Preços observados em mercados ativos para instrumentos similares, preços observados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis. Alocam-se neste nível os investimentos em CDB, Compromissadas DI, outras aplicações financeiras remuneradas pelo DI e os derivativos, os quais são valorizados por modelos de precificação amplamente aceitos no mercado. São utilizados, além dos indicadores das operações inputs observáveis de mercado como taxas de juros, fatores de volatilidade e cotações de paridade cambial; e
- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A tabela abaixo apresenta a classificação geral dos instrumentos financeiros ativos e passivos em conformidade com a hierarquia de valorização. Para o período findo em 30 de Setembro de 2025, não houve alteração entre os 3 níveis de hierarquia.

	Controladora			Consolidado		
	30/09/2025			30/09/2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Ao custo amortizado						
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	-	57.231	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	7.810	-
Conta remunerada	-	-	-	-	802	-
Fundo de renda fixa	-	-	-	-	-	-
NTNB	-	-	-	-	-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	3.489	-	-
Debêntures a receber	-	-	-	-	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	3.489	65.843	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	(144)	-
	-	-	-	-	(144)	-

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024			31/12/2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Mantidos para negociação						
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	-	51.466	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	10.083	-
Conta remunerada	-	-	-	-	2.606	-
Fundo de renda fixa	-	-	-	-	-	-
NTNB	-	-	-	-	-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	-	-	-
Letras Financeiras	-	-	-	78.739	-	-
Debêntures a receber	-	-	-	-	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	78.739	64.155	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	(13)	-
	-	-	-	-	(13)	-

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis. Em 30 de setembro de 2025, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	7.000
Compreensivo de incêndio comum	1.753.809
Lucros cessantes	75.725
Vendaval/ fumaça	176.485
Operações de shopping centers	4.330
Danos morais	85.812
Danos materiais	196.185
Empregador	14.000
Danos Estéticos	-

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios. Tais premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das informações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Os contratos de seguros terão os prazos de vigência finalizados até 16 de agosto de 2026.

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

a) Aluguel

Refere-se a locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

b) Serviços

Refere-se à receita da gestão de administração e de suprimento de energia e água dos shoppings centers, bem como exploração de estacionamentos.

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstração do resultado por segmento:

	Consolidado					
	30/09/2025			Eliminação		30/09/2025
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	45.799	97.401	-	-	(7.622)	135.578
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(5.106)	(43.733)	-	5.131	-	(43.708)
Lucro (prejuízo) bruto	40.693	53.668	-	5.131	(7.622)	91.870
(Despesas)/ receitas operacionais	21.568	8.081	225.266	-	(301.252)	(46.337)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	62.261	61.749	225.266	5.131	(308.874)	45.533
Resultado financeiro	(72.869)	(13.576)	209.741	-	-	123.296
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	(10.608)	48.173	435.007	5.131	(308.874)	168.829
Imposto de renda e contribuição social	51.266	(4.608)	336	-	-	46.994
Lucro (Prejuízo) líquido do período	40.658	43.565	435.343	5.131	(308.874)	215.823

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando de outra forma)

	Consolidado					
	30/09/2024			Eliminação		30/09/2024
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	44.905	88.107	-	-	(6.411)	126.601
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(5.959)	(39.620)	-	4.589	-	(40.990)
Lucro (prejuízo) bruto	38.946	48.487	-	4.589	(6.411)	85.611
(Despesas)/ receitas operacionais	1.274	5.304	(347.096)	-	293.518	(47.000)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	40.220	53.791	(347.096)	4.589	287.107	38.611
Resultado financeiro	(36.389)	(10.084)	(332.786)	-	-	(379.259)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	3.831	43.707	(679.882)	4.589	287.107	(340.648)
Imposto de renda e contribuição social	4.332	(6.195)	-	-	-	(1.863)
Lucro (Prejuízo) líquido do período	8.163	37.512	(679.882)	4.589	287.107	(342.511)

Djalma Pereira da Silva
 Diretor Presidente
 Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Marcio Snioka
 Diretor de Relações com Investidores

Vicente de Paula da Cunha
 Diretor Financeiro
 Diretor de Planejamento e Expansão

Francisco Antonio Antunes
 Contador
 CRC 1SP-149.353/O-2

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial, individual e consolidado, em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses e nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) - Demonstração intermediária e com a norma internacional “IAS 34 – Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board (IASB)”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações contábeis intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de informações contábeis intermediárias executada pelo auditor da Entidade e “ISRE 2410 – Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária, e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a leitura das notas explicativas no. 2.1.2. e 2.1.3., às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, que indicam que a Companhia naquela data o patrimônio líquido foi negativo em R\$ 1.318.093 mil (R\$ 1.533.916 mil negativo em 31.12.2024) e o ativo circulante consolidado da Companhia era negativo em R\$ 109.741 mil (R\$ 24.986 mil positivo em 31 de dezembro de 2024).

Conforme apresentado nas Notas acima referidas, esses eventos ou condições, podem indicar a existência de incerteza 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 no resultado do período, mesmo sem efeito caixa ou sem caráter definitivo. Nossa conclusão não está sendo modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Informações intermediárias do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas

Revisamos também as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e considerada informação suplementar pela IAS 34

Essas informações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais (ITR), individuais e consolidadas, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 (R1) – “Demonstração do Valor Adicionado”.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas informações intermediárias do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2025

Cotrim & Associados Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 012.348/O-4

Wilson Carlos Bronze Cotrim
Contador CRC 1 SP 096.274/O-9

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores 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, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as informações contábeis intermediárias do período encerrado em 30 de setembro de 2025, nos termos do inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

Djalma Pereira da Silva - Diretor Presidente e Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo
Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro e Diretor de Planejamento e Expansão
Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaramos, na qualidade de diretores 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, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referente às informações contábeis intermediárias do período encerrado em 30 de setembro de 2025, nos termos do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

Djalma Pereira da Silva - Diretor Presidente e Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo
Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro e Diretor de Planejamento e Expansão
Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores