

# **BR Malls Participações S.A. e Controladas**

Informações Trimestrais - ITR  
Individuais e Consolidadas  
Períodos de Três e Seis Meses  
Findos em 30 de Junho de 2025 e  
Relatório do Auditor Independente sobre a  
Revisão das Informações Trimestrais - ITR

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da  
BR Malls Participações S.A. e Controladas

### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A. e Controladas (“Companhia”, ou, em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações 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 brasileiras e internacionais 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas ITR anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ



Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2025**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                                              |       | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|-------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                              | Notas | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| ATIVO                                        |       |              |            |             |            |
| CIRCULANTE                                   |       |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                |       | 14.046       | 4.713      | 81.001      | 16.689     |
| Aplicações financeiras                       | 7     | 1.225.957    | 1.007.043  | 1.315.754   | 1.128.729  |
| Contas a receber                             | 8     | 71.663       | 128.699    | 193.044     | 287.571    |
| Impostos e contribuições a recuperar         | 9     | 47.838       | 56.886     | 65.830      | 73.777     |
| Adiantamentos                                |       | 9.164        | 7.077      | 22.476      | 18.665     |
| Despesas antecipadas                         |       | 1.984        | 600        | 3.714       | 3.042      |
| Outros saldos a receber                      | 8     | 32.007       | 32.319     | 35.671      | 42.342     |
|                                              |       | 1.402.659    | 1.237.337  | 1.717.490   | 1.570.815  |
| NÃO CIRCULANTE                               |       |              |            |             |            |
| Aplicações financeiras                       | 7     | 243.748      | 631.980    | 243.748     | 631.980    |
| Contas a receber                             | 8     | 24.915       | 20.281     | 42.300      | 38.943     |
| Depósitos judiciais                          | 14    | 80.289       | 79.722     | 91.047      | 89.020     |
| Impostos e contribuições a recuperar         | 9     | 4.962        | 4.889      | 21.370      | 22.382     |
| Adiantamento para futuro aumento de capital  | 23    | 179.211      | 132.743    | -           | -          |
| Valores a receber de controladas e coligadas | 23    | 18.941       | 44.839     | -           | -          |
| Despesas antecipadas                         |       | 1.760        | -          | 1.760       | -          |
| Outros saldos a receber                      | 8     | 61.617       | 66.570     | 76.124      | 81.644     |
| Investimentos                                | 10    | 5.515.619    | 5.514.311  | 573.472     | 563.051    |
| Propriedades para investimento               | 11    | 10.305.631   | 10.603.761 | 16.976.692  | 17.240.931 |
| Imobilizado                                  |       | 22.260       | 22.679     | 80.253      | 82.267     |
| Intangível                                   | 12    | 130.680      | 146.060    | 186.049     | 206.405    |
|                                              |       | 16.589.633   | 17.267.835 | 18.292.815  | 18.956.623 |
| TOTAL DO ATIVO                               |       | 17.992.292   | 18.505.172 | 20.010.305  | 20.527.438 |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2025 (CONTINUAÇÃO)**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO                               | Notas | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                            |       | 30/06/2025        | 31/12/2024        | 30/06/2025        | 31/12/2024        |
| PASSIVO                                                    |       |                   |                   |                   |                   |
| CIRCULANTE                                                 |       |                   |                   |                   |                   |
| Fornecedores                                               |       | 35.291            | 42.236            | 37.805            | 40.088            |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                   | 13    | 229.092           | 926.545           | 229.092           | 926.545           |
| Impostos e contribuições a recolher                        | 9     | 15.689            | 26.548            | 41.884            | 64.633            |
| Salários e encargos sociais                                |       | 39.369            | 55.718            | 45.373            | 64.508            |
| Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar           | 17.2  | -                 | 25.157            | -                 | 25.157            |
| Obrigações a pagar por compra de ativos                    | 15    | 2.437             | -                 | 400.444           | 403.618           |
| Receitas diferidas                                         |       | 5.986             | 6.942             | 8.116             | 11.604            |
| Outras obrigações                                          |       | 27.130            | 26.847            | 16.887            | 31.201            |
|                                                            |       | <u>354.994</u>    | <u>1.109.993</u>  | <u>779.601</u>    | <u>1.567.354</u>  |
| NÃO CIRCULANTE                                             |       |                   |                   |                   |                   |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                   | 13    | 3.203.250         | 2.639.172         | 3.203.250         | 2.639.172         |
| Provisão para contingências                                | 14    | 92.474            | 44.581            | 99.047            | 53.267            |
| Impostos e contribuições a recolher                        | 9     | -                 | 39.168            | -                 | 39.214            |
| Impostos diferidos                                         | 16    | 2.345.284         | 2.403.468         | 3.802.309         | 3.839.617         |
| Receitas diferidas                                         |       | 5.029             | 7.356             | 2.939             | 6.179             |
| Empréstimos de empresas controladas                        | 23    | 41.760            | 33.619            | 47.904            | 45.173            |
| Outras obrigações                                          |       | 5.287             | 6.132             | 22.328            | 6.132             |
|                                                            |       | <u>5.693.084</u>  | <u>5.173.496</u>  | <u>7.177.777</u>  | <u>6.628.754</u>  |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO                                         | 17    |                   |                   |                   |                   |
| Capital social                                             |       | 10.406.862        | 10.406.862        | 10.406.862        | 10.406.862        |
| Custos com captação de recursos                            |       | (86.099)          | (86.099)          | (86.099)          | (86.099)          |
| Transação de capital com sócios                            |       | (198.581)         | (198.581)         | (198.581)         | (198.581)         |
| Reservas de lucros                                         |       | 1.700.591         | 2.273.006         | 1.700.591         | 2.273.006         |
| Lucros acumulados                                          |       | 266.536           | -                 | 266.536           | -                 |
| Outros resultados abrangentes                              |       | (145.095)         | (173.505)         | (145.095)         | (173.505)         |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores |       | <u>11.944.214</u> | <u>12.221.683</u> | <u>11.944.214</u> | <u>12.221.683</u> |
| Participações não controladoras                            |       | -                 | -                 | 108.713           | 109.647           |
| TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO                                |       | <u>11.944.214</u> | <u>12.221.683</u> | <u>12.052.927</u> | <u>12.331.330</u> |
| TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO                   |       | <u>17.992.292</u> | <u>18.505.172</u> | <u>20.010.305</u> | <u>20.527.438</u> |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

REFERENTE AO TRIMESTRE E SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores do lucro por ação)

|                                                                                                                    | Notas<br>explicativas | Controladora                                      |          |                                                   |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                    |                       | Período de três meses findos<br>em 30 de junho de |          | Período de seis meses findos<br>em 30 de junho de |           |
|                                                                                                                    |                       | 2025                                              | 2024     | 2025                                              | 2024      |
| RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS                                                                             | 18                    | 157.012                                           | 108.249  | 307.555                                           | 219.169   |
| Custos de aluguéis e serviços                                                                                      | 19                    | (12.436)                                          | (9.195)  | (23.563)                                          | (20.203)  |
| LUCRO OPERACIONAL BRUTO                                                                                            |                       | 144.576                                           | 99.054   | 283.992                                           | 198.966   |
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS                                                                                   |                       |                                                   |          |                                                   |           |
| Despesas com vendas, gerais e administrativas                                                                      | 20                    | (69.515)                                          | (67.272) | (139.942)                                         | (135.136) |
| Variação no valor justo e provisão para perda com<br>propriedades para investimento                                | 11                    | -                                                 | -        | -                                                 | (16.558)  |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                                                            |                       | (11.999)                                          | (6.012)  | (16.718)                                          | (5.955)   |
| Lucro antes do resultado de equivalência patrimonial,<br>do resultado financeiro e dos impostos e<br>contribuições |                       | 63.062                                            | 25.770   | 127.332                                           | 41.317    |
| RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL                                                                              | 10                    | 153.697                                           | 168.683  | 286.246                                           | 294.827   |
| RESULTADO FINANCEIRO                                                                                               |                       |                                                   |          |                                                   |           |
| Receitas financeiras                                                                                               | 21                    | 45.076                                            | 39.574   | 91.789                                            | 67.265    |
| Despesas financeiras                                                                                               | 21                    | (127.092)                                         | (69.562) | (292.059)                                         | (135.978) |
| Despesas financeiras, líquidas                                                                                     |                       | (82.016)                                          | (29.988) | (200.270)                                         | (68.713)  |
| LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES                                                                           |                       | 134.743                                           | 164.465  | 213.308                                           | 267.431   |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL                                                                             | 22                    |                                                   |          |                                                   |           |
| Correntes                                                                                                          |                       | 6.835                                             | -        | (11.752)                                          | -         |
| Diferidos                                                                                                          |                       | (5.038)                                           | 71.839   | 64.980                                            | 70.616    |
|                                                                                                                    |                       | 1.797                                             | 71.839   | 53.228                                            | 70.616    |
| LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO                                                                                           |                       | 136.540                                           | 236.304  | 266.536                                           | 338.047   |
| Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores                                                             |                       | 136.540                                           | 236.304  | 266.536                                           | 338.047   |
| Lucro líquido do período                                                                                           |                       | 136.540                                           | 236.304  | 266.536                                           | 338.047   |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

REFERENTE AO TRIMESTRE E SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores do lucro por ação)

|                                                                                                                 | Notas<br>explicativas | Consolidado                                       |                |                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                 |                       | Período de três meses findos<br>em 30 de junho de |                | Período de seis meses findos<br>em 30 de junho de |                |
|                                                                                                                 |                       | 2025                                              | 2024           | 2025                                              | 2024           |
| Receita líquida de aluguéis e serviços                                                                          | 18                    | 407.181                                           | 364.148        | 781.981                                           | 732.955        |
| Custos de aluguéis e serviços                                                                                   | 19                    | (46.838)                                          | (41.154)       | (90.484)                                          | (82.908)       |
| <b>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>                                                                                  |                       | <b>360.343</b>                                    | <b>322.994</b> | <b>691.497</b>                                    | <b>650.047</b> |
| <b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>                                                                         |                       |                                                   |                |                                                   |                |
| Despesas com vendas, gerais e administrativas                                                                   | 20                    | (86.913)                                          | (85.553)       | (173.940)                                         | (175.109)      |
| Variação no valor justo e provisão para perda com<br>propriedades para investimento                             | 11                    | -                                                 | -              | -                                                 | (55.815)       |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                                                         |                       | (11.791)                                          | (6.413)        | (17.076)                                          | (6.976)        |
| Lucro antes do resultado de equivalência patrimonial, do<br>resultado financeiro e dos impostos e contribuições |                       | 261.639                                           | 231.028        | 500.481                                           | 412.147        |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                           | 10                    | 16.429                                            | 17.323         | 32.238                                            | 34.200         |
| <b>RESULTADO FINANCEIRO</b>                                                                                     |                       |                                                   |                |                                                   |                |
| Receitas financeiras                                                                                            | 21                    | 50.566                                            | 47.201         | 102.901                                           | 82.596         |
| Despesas financeiras                                                                                            | 21                    | (143.410)                                         | (90.224)       | (322.927)                                         | (167.860)      |
| Despesas financeiras, líquidas                                                                                  |                       | (92.844)                                          | (43.023)       | (220.026)                                         | (85.264)       |
| <b>LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES</b>                                                                 |                       | <b>185.224</b>                                    | <b>205.328</b> | <b>312.693</b>                                    | <b>361.083</b> |
| <b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>                                                                   | 22                    |                                                   |                |                                                   |                |
| Correntes                                                                                                       |                       | (16.411)                                          | (18.390)       | (59.303)                                          | (49.021)       |
| Diferidos                                                                                                       |                       | (15.794)                                          | 63.307         | 44.097                                            | 53.853         |
|                                                                                                                 |                       | (32.205)                                          | 44.917         | (15.206)                                          | 4.832          |
| <b>LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>                                                                                 |                       | <b>153.019</b>                                    | <b>250.245</b> | <b>297.487</b>                                    | <b>365.915</b> |
| Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores                                                          |                       | 136.540                                           | 236.304        | 266.536                                           | 338.047        |
| Participações não controladoras                                                                                 |                       | 16.479                                            | 13.941         | 30.951                                            | 27.868         |
| Lucro líquido do período                                                                                        |                       | 153.019                                           | 250.245        | 297.487                                           | 365.915        |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**  
**REFERENTE AO TRIMESTRE E SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025**  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                                                                                                                                                       | Controladora          |          |                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------|
|                                                                                                                                                       | Período de três meses |          | Período de seis meses |           |
|                                                                                                                                                       | findo em              |          | findo em              |           |
|                                                                                                                                                       | 2025                  | 2024     | 2025                  | 2024      |
| LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO                                                                                                                              | 136.540               | 236.304  | 266.536               | 338.047   |
| Ganho (perda) não realizada com instrumentos<br>patrimoniais designados ao valor justo por meio de<br>outros resultados abrangentes (VJORA) (Nota 17) | 20.180                | (64.941) | 35.309                | (110.452) |
| Efeitos tributários                                                                                                                                   | (6.899)               | (4.362)  | (6.899)               | 11.112    |
| RESULTADO ABRANGENTE TOTAL                                                                                                                            | 149.821               | 167.001  | 294.946               | 238.707   |
|                                                                                                                                                       |                       |          |                       |           |
|                                                                                                                                                       | Consolidado           |          |                       |           |
|                                                                                                                                                       | Período de três meses |          | Período de seis meses |           |
|                                                                                                                                                       | findo em              |          | findo em              |           |
|                                                                                                                                                       | 2025                  | 2024     | 2025                  | 2024      |
| LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO                                                                                                                              | 153.019               | 250.245  | 297.487               | 365.915   |
| Ganho (perda) não realizada com instrumentos<br>patrimoniais designados ao valor justo por meio de<br>outros resultados abrangentes (VJORA) (Nota 17) | 20.180                | (64.941) | 35.308                | (110.452) |
| Efeitos tributários                                                                                                                                   | (6.899)               | (4.362)  | (6.898)               | 11.112    |
| RESULTADO ABRANGENTE TOTAL                                                                                                                            | 166.300               | 180.942  | 325.897               | 266.575   |
| Atribuível aos acionistas:                                                                                                                            |                       |          |                       |           |
| Controladores                                                                                                                                         | 149.821               | 167.001  | 294.946               | 238.707   |
| Não controladores                                                                                                                                     | 16.479                | 13.941   | 30.951                | 27.868    |
|                                                                                                                                                       | 166.300               | 180.942  | 325.897               | 266.575   |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)**  
**REFERENTE AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025**  
**(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

|                                                                                                                                         | Capital social | Custos com captação de recursos | Ações em tesouraria | Transações de capital com sócios | Reservas de lucros |                              |                            | Lucros acumulados | Outros resultados abrangentes | Patrimônio líquido atribuível aos acionistas |                   | Total do patrimônio líquido |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                         |                |                                 |                     |                                  | Reserva legal      | Reserva de lucros a realizar | Reserva para investimentos |                   |                               | Controladores                                | Não controladores |                             |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023                                                                                                        | 10.406.862     | (86.099)                        | (65.900)            | (132.681)                        | 263.490            | -                            | 2.616.845                  | -                 | 21.764                        | 13.024.281                                   | 107.914           | 13.132.195                  |
| Lucro líquido do exercício                                                                                                              | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | -                            | -                          | 338.047           | -                             | 338.047                                      | 27.868            | 365.915                     |
| Perda não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 4 e 17)     | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | -                            | -                          | -                 | (99.340)                      | (99.340)                                     | -                 | (99.340)                    |
| Dividendos intermediários pagos                                                                                                         | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | (188.810)                    | -                          | -                 | -                             | (188.810)                                    | -                 | (188.810)                   |
| Movimentação de acionistas não controladores                                                                                            | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | -                            | -                          | -                 | -                             | -                                            | (31.422)          | (31.422)                    |
| SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024                                                                                                           | 10.406.862     | (86.099)                        | (65.900)            | (132.681)                        | 263.490            | (188.810)                    | 2.616.845                  | 338.047           | (77.576)                      | 13.074.178                                   | 104.360           | 13.178.538                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024                                                                                                        | 10.406.862     | (86.099)                        | -                   | (198.581)                        | 294.044            | 115.535                      | 1.863.427                  | -                 | (173.505)                     | 12.221.683                                   | 109.647           | 12.331.330                  |
| Lucro líquido do período                                                                                                                | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | -                            | -                          | 266.536           | -                             | 266.536                                      | 30.951            | 297.487                     |
| Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) (Nota 17) | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | -                            | -                          | -                 | 28.410                        | 28.410                                       | -                 | 28.410                      |
| Dividendos intermediários pagos                                                                                                         | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | -                            | (572.415)                  | -                 | -                             | (572.415)                                    | -                 | (572.415)                   |
| Movimentação de acionistas não controladores                                                                                            | -              | -                               | -                   | -                                | -                  | -                            | -                          | -                 | -                             | -                                            | (31.885)          | (31.885)                    |
| SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025                                                                                                           | 10.406.862     | (86.099)                        | -                   | (198.581)                        | 294.044            | 115.535                      | 1.291.012                  | 266.536           | (145.095)                     | 11.944.214                                   | 108.713           | 12.052.927                  |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

## BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                                                                                                                           |       | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                                                                           | Notas | 30/06/2025   | 30/06/2024 | 30/06/2025  | 30/06/2024 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS                                                                                |       |              |            |             |            |
| LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO                                                                                                  |       | 266.536      | 338.047    | 297.487     | 365.915    |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais: |       |              |            |             |            |
| Depreciação e amortização                                                                                                 | 20    | 33.908       | 36.398     | 46.377      | 48.288     |
| Atualização de empréstimos e financiamentos                                                                               | 13    | 250.416      | 120.835    | 250.416     | 141.954    |
| Atualização de obrigações a pagar por aquisições de ativos                                                                | 15    | -            | -          | 24.994      | 5.436      |
| Ajuste a valor presente sobre aquisições de ativos (entidades)                                                            |       | -            | -          | 95          | 104        |
| Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros                                                                         |       | 31.726       | 4.696      | 31.726      | 4.696      |
| Rendimentos de aplicações financeiras                                                                                     | 21    | (70.778)     | (40.293)   | (79.431)    | (50.903)   |
| Ajuste de linearização das receitas de contratos de aluguel e ajuste a valor presente                                     |       | (11.648)     | (4.236)    | (20.489)    | (11.856)   |
| Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais                                                    | 14    | 8.460        | (7.104)    | 9.283       | (2.892)    |
| Ajuste a valor justo/recuperável das propriedades para investimento                                                       | 11    | -            | 16.558     | -           | 55.815     |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                                                          | 22    | (64.980)     | (70.616)   | (44.097)    | (53.853)   |
| (Ganho) ou perda na venda de ativos                                                                                       |       | 4.515        | 5.004      | 4.515       | 5.004      |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                                     | 10    | (286.246)    | (294.827)  | (32.238)    | (34.200)   |
| Provisão para perdas de crédito esperadas                                                                                 | 8     | 10.708       | 6.029      | 17.785      | 24.757     |
| Lucro líquido do período ajustado                                                                                         |       | 172.617      | 110.491    | 506.423     | 498.265    |
| Redução (aumento) em ativos operacionais:                                                                                 |       |              |            |             |            |
| Contas a receber                                                                                                          |       | 41.033       | 30.809     | 77.833      | 81.263     |
| Impostos e contribuições a recuperar                                                                                      |       | 8.976        | (23.240)   | 8.950       | (20.038)   |
| Adiantamentos                                                                                                             |       | (2.087)      | (1.078)    | (3.843)     | (2.921)    |
| Despesas antecipadas                                                                                                      |       | (3.144)      | 272        | (2.446)     | (3.183)    |
| Depósitos judiciais e cauções                                                                                             |       | (722)        | (15.998)   | (2.182)     | (16.291)   |
| Fornecedores                                                                                                              |       | (6.584)      | (9.660)    | (1.783)     | (1.050)    |
| Impostos e contribuições a recolher                                                                                       |       | 29.517       | (5.992)    | 40.402      | 32.302     |
| Salários e encargos sociais                                                                                               |       | (16.339)     | (18.979)   | (18.970)    | (16.909)   |
| Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais                                                     |       | (461)        | (859)      | (3.397)     | (1.812)    |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                                              |       | (22.103)     | (4.390)    | (55.086)    | (43.075)   |
| Outros                                                                                                                    |       | (23.819)     | 26.227     | (7.115)     | 28.920     |
| CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS                                                         |       | 176.884      | 87.603     | 538.786     | 535.471    |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS                                                                            |       |              |            |             |            |
| Redução (aumento) em aplicações financeiras                                                                               |       | (49.502)     | (335.922)  | (9.709)     | (320.808)  |
| Pagamento para aquisição de ativos imobilizado e intangível                                                               |       | (18.109)     | (18.156)   | (24.007)    | (29.636)   |
| Pagamento para aquisição e construção de propriedades para investimento                                                   | 11    | (45.315)     | (12.208)   | (79.206)    | (34.520)   |
| Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária /cotas                                                         |       | (46.468)     | (309.910)  | -           | -          |
| Redução de capital nas controladas e coligadas                                                                            |       | (2.963)      | 162        | -           | 162        |
| Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers                                |       | 82.165       | 555.294    | 85.000      | 570.054    |
| Transações com partes relacionadas                                                                                        |       | 34.039       | 5.009      | 3.164       | 9.361      |
| Dividendos recebidos                                                                                                      | 10    | 287.550      | 285.489    | 21.817      | 20.771     |
| Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento                                                     |       | 241.397      | 169.758    | (2.941)     | 215.384    |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO                                                                            |       |              |            |             |            |
| Emissão de debêntures                                                                                                     | 13    | 625.000      | -          | 625.000     | -          |
| Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures                                                         | 13    | (215.880)    | (119.559)  | (215.880)   | (138.144)  |
| Pagamento de principal de empréstimos, financiamentos e debêntures                                                        | 13    | (776.666)    | (138.170)  | (776.666)   | (560.868)  |
| Pagamento de custo de estruturação                                                                                        | 13    | (16.245)     | (469)      | (16.245)    | (469)      |
| Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de ativos                                                       |       | -            | -          | (6.370)     | (4.314)    |
| Pagamento de obrigações a pagar por aquisição de shoppings                                                                |       | -            | -          | (24.330)    | (14.583)   |
| Dividendos mínimos obrigatórios pagos                                                                                     |       | (25.157)     | -          | (25.157)    | -          |
| Dividendos pagos a acionistas não controladores                                                                           |       | -            | -          | (31.885)    | (31.422)   |
| Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamento                                                                   |       | (408.948)    | (258.198)  | (471.533)   | (749.800)  |
| VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA                                                                        |       |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                                                                        |       | 4.713        | 1.721      | 16.689      | 21.848     |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do período                                                                           |       | 14.046       | 884        | 81.001      | 22.903     |
| Variação no saldo de caixa e equivalentes de caixa                                                                        |       | 9.333        | (837)      | 64.312      | 1.055      |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO  
REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                                                                                   | Controladora    |                 | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                                                                   | 30/06/2025      | 30/06/2024      | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
| <b>Receitas</b>                                                                   |                 |                 |                |                |
| Receita bruta de aluguel e serviços                                               | 333.348         | 237.910         | 843.712        | 792.350        |
| Provisão para perdas de crédito esperadas                                         | (10.708)        | (7.878)         | (17.785)       | (17.277)       |
| Outras receitas                                                                   | (4.517)         | (4.917)         | (4.517)        | (4.917)        |
|                                                                                   | <u>318.123</u>  | <u>225.115</u>  | <u>821.410</u> | <u>770.156</u> |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                                            |                 |                 |                |                |
| Custos de aluguéis e serviços                                                     | (34.500)        | (17.877)        | (88.951)       | (58.555)       |
| Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais | (17.429)        | (17.838)        | (25.219)       | (28.953)       |
| Perda com propriedades para investimento                                          | -               | (16.558)        | -              | (55.815)       |
|                                                                                   | <u></u>         | <u></u>         | <u></u>        | <u></u>        |
| <b>VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA</b>                               | <u>266.194</u>  | <u>172.842</u>  | <u>707.240</u> | <u>626.833</u> |
| <b>RETENÇÕES</b>                                                                  |                 |                 |                |                |
| Depreciação e amortização                                                         | (33.908)        | (36.398)        | (46.377)       | (48.288)       |
|                                                                                   | <u></u>         | <u></u>         | <u></u>        | <u></u>        |
| <b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA</b>                             | <u>232.286</u>  | <u>136.444</u>  | <u>660.863</u> | <u>578.545</u> |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência:</b>                                |                 |                 |                |                |
| Resultado de equivalência patrimonial                                             | 286.246         | 294.827         | 32.238         | 34.200         |
| Receitas financeiras                                                              | 91.789          | 67.265          | 102.901        | 82.596         |
|                                                                                   | <u></u>         | <u></u>         | <u></u>        | <u></u>        |
| <b>VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO</b>                                         | <u>610.321</u>  | <u>498.536</u>  | <u>796.002</u> | <u>695.341</u> |
| <b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>                                           |                 |                 |                |                |
| <b>Empregados</b>                                                                 | <u>68.910</u>   | <u>74.619</u>   | <u>80.038</u>  | <u>93.414</u>  |
| Remuneração direta                                                                | 57.101          | 63.144          | 66.393         | 80.768         |
| Benefícios                                                                        | 8.226           | 8.167           | 9.686          | 8.981          |
| FGTS                                                                              | 3.583           | 3.308           | 3.959          | 3.665          |
|                                                                                   | <u></u>         | <u></u>         | <u></u>        | <u></u>        |
| <b>Tributos</b>                                                                   | <u>(17.718)</u> | <u>(51.875)</u> | <u>87.806</u>  | <u>54.563</u>  |
| Federais                                                                          | (18.386)        | (52.453)        | 72.943         | 41.746         |
| Municipais                                                                        | 668             | 578             | 14.863         | 12.817         |
|                                                                                   | <u></u>         | <u></u>         | <u></u>        | <u></u>        |
| <b>Remuneração de capitais de terceiros</b>                                       | <u>292.593</u>  | <u>137.745</u>  | <u>330.671</u> | <u>181.449</u> |
| Juros e outras despesas financeiras                                               | 292.059         | 135.978         | 322.927        | 167.860        |
| Aluguéis                                                                          | 534             | 1.767           | 7.744          | 13.589         |
|                                                                                   | <u></u>         | <u></u>         | <u></u>        | <u></u>        |
| <b>Remuneração de capitais próprios</b>                                           | <u>266.536</u>  | <u>338.047</u>  | <u>297.487</u> | <u>365.915</u> |
| Dividendos                                                                        | -               | 188.810         | -              | 188.810        |
| Lucros retidos                                                                    | 266.536         | 149.237         | 266.536        | 149.237        |
|                                                                                   | <u></u>         | <u></u>         | <u></u>        | <u></u>        |
| <b>Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos</b>            | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>30.951</u>  | <u>27.868</u>  |
|                                                                                   | <u>610.321</u>  | <u>498.536</u>  | <u>796.002</u> | <u>695.341</u> |

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

## BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTE AO PERÍODO DE 30 DE JUNHO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A BR Malls Participações S.A. ("Companhia", ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, "Grupo"), possui como principais atividades: (i) a participação e administração de Shopping Centers, (ii) a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista ou quotista, (iii) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, (iv) a participação e administração em operação de estacionamento e (v) a participação, por meio de fundo de investimento em inovação e tecnologia, para prestação de serviços de comercialização de bens e serviços para shopping centers e empresas de varejo através de soluções digitais. A Companhia é uma sociedade anônima sediada na cidade do Rio de Janeiro - RJ, sendo controlada diretamente pela ALLOS S.A., que detém 100% de participação.

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. As vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos, como nas semanas antes do Dia das Mães (maio), Dia dos Namorados (que no Brasil ocorre em junho), Dia dos Pais (que no Brasil ocorre em agosto), Dia das Crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e Natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel "dobrado" em dezembro, sob seus respectivos contratos de locação.

A Companhia é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM na categoria B.

A emissão destas informações trimestrais individuais e consolidadas referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Diretoria da Companhia e autorizadas para arquivamento em 14 de agosto de 2025.

A Administração concluiu não haver incertezas materiais que coloquem dúvida a continuidade da Companhia. Não foram identificados eventos ou condições que, individualmente ou coletivamente, podem levantar dúvidas significativas quanto à capacidade de manter sua continuidade operacional. Portanto, a Administração continua a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

#### 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e os pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS Accounting Standards", emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia estão sendo apresentadas em conformidade com a Orientação OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das informações contidas nas notas explicativas. A Diretoria confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais individuais e consolidadas e que estas correspondem àquelas utilizadas em sua gestão.

Estas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquelas demonstrações financeiras.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas. As Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está sendo apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais individuais e consolidadas.

## 2.2. Base de preparação e mensuração

As informações trimestrais intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados pelos seus valores justos, conforme divulgado na nota explicativa nº 5. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As políticas contábeis relevantes adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais individuais e consolidadas estão consistentes com aquelas apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

## 3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Os julgamentos, as estimativas e as premissas contábeis significativas adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com àquelas apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

## 4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO PERÍODO DE SEIS MESES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2025

### Alienação de investimentos

No dia 13 de janeiro de 2025 a Companhia concluiu a venda da parcela remanescente de 45% do Rio Anil Shopping. O valor da transação foi de R\$169.797, dos quais a quantia de R\$121.130 foi recebida em cotas da Genial Malls FII, e o saldo remanescente, de R\$48.667, foi recebido à vista. O resultado dessa transação foi uma perda de R\$9.245.

No dia 23 de janeiro de 2025, a Companhia concluiu o desinvestimento parcial de 10% do Shopping Tijuca pelo valor total de R\$176.709, dos quais R\$11.709 foram recebidos à vista na data de fechamento, e o restante permaneceu em aberto para recebimento em até 23 de dezembro 2028, a qual será atualizado por IPCA e CDI. O resultado dessa transação foi um ganho de R\$4.728.

### Programa de recompra de ações

No dia 28 de janeiro de 2025, o Conselho de Administração da controladora Allos aprovou um Novo Programa de Recompra de Ações, de até dez milhões de ações, a ser executado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, por meio da Companhia.

### Emissão de debêntures

No dia 30 de janeiro de 2025, a Companhia concluiu sua 12ª emissão de CRI, com garantia adicional fidejussória outorgada pela Companhia, no valor total de R\$625.000. A Emissão foi realizada em 2 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$156.533, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (ii) 2ª série no valor R\$468.467 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 100% da Taxa DI.

### Proposta para explorar espaços de mídia publicitária nos 17 aeroportos

Em 13 de maio de 2025, a controlada Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda. teve sua proposta classificada em primeiro lugar no leilão para publicidade nos aeroportos da AENA Brasil. A proposta foi apresentada em conjunto com a empresa NEOOH, refletindo um memorando de entendimentos que estabelece os termos para criação de uma sociedade específica destinada a explorar espaços de mídia publicitária nos 17 aeroportos objeto da concorrência, e inclui um valor de adiantamento de R\$15.800. Em 30 de junho de 2025, a referida concessão estava em planejamento das atividades operacionais, além de assinatura de contratos.

## 5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

Os fatores de riscos financeiros apresentados nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

### 5.1. Fatores de riscos financeiros

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos, por meio do acompanhamento e gestão financeira do caixa, equivalentes de caixa, aplicações financeiras, endividamento e demais instrumentos financeiros, disponibilizando análises e orientações para aprovação da Administração. Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa operacional e não de ganhos no mercado financeiro.

Os resultados obtidos pela aplicação dos controles internos para o gerenciamento dos riscos foram satisfatórios para os objetivos propostos.

#### a) Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de shopping centers (empreendimentos), aluguel das lojas, exploração de estacionamentos e prestação de serviços relacionados à comercialização e a administração de empreendimentos próprios e de terceiros.

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes, de outros contas a receber e aplicações financeiras. A política financeira da Companhia limita seu risco associado com esses instrumentos financeiros.

A concentração de risco de crédito das contas a receber de clientes é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente (lojista) individual ou do mesmo grupo empresarial, que represente mais de 5% do faturamento consolidado.

b) Risco de preço

As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em alugar os espaços disponíveis nos empreendimentos em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações. Os fatores a seguir, dentre outros, podem afetar a geração de receitas:

- Períodos de recessão e consequente aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos e diminuição dos preços das locações.
- Percepção negativa dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados.

A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios. Os contratos de locação são regidos pela Lei de Locações.

Para tanto, cabe destacar que a seletividade e diversificação da carteira de clientes e o monitoramento dos saldos são procedimentos que a Companhia adota com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente para cada empresa do grupo.

A Companhia monitora as previsões contínuas de exigências da liquidez das empresas do Grupo para assegurar que elas tenham caixa suficiente para atender às suas necessidades operacionais.

A tabela a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros passivos por faixa de vencimento, representando em sua totalidade por passivos financeiros (fluxos de caixa não descontado), que considera a previsão de juros e encargos a incorrer até a data de liquidação do contrato.

|                              | Valor contábil | Fluxo de caixa | Controladora |            |          |          |          |          |                |
|------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------------|
|                              |                | contratual     | Até 6 meses  | 6-12 meses | 1-2 anos | 2-3 anos | 3-4 anos | 4-5 anos | Mais de 5 anos |
| 30 DE JUNHO DE 2025          |                |                |              |            |          |          |          |          |                |
| Empréstimos e financiamentos | 210.121        | 235.371        | 118.277      | 7.746      | 109.348  | -        | -        | -        | -              |
| Fornecedores                 | 35.291         | 35.291         | 35.291       | -          | -        | -        | -        | -        | -              |
| Debêntures                   | 3.222.221      | 5.707.620      | 225.863      | 228.859    | 381.304  | 327.643  | 317.430  | 460.462  | 3.766.059      |
|                              | 3.467.633      | 5.978.282      | 379.431      | 236.605    | 490.652  | 327.643  | 317.430  | 460.462  | 3.766.059      |
| 31 DE DEZEMBRO DE 2024       |                |                |              |            |          |          |          |          |                |
| Empréstimos e financiamentos | 342.848        | 346.523        | 142.111      | 102.206    | 102.206  | -        | -        | -        | -              |
| Fornecedores                 | 42.236         | 42.236         | 42.236       | -          | -        | -        | -        | -        | -              |
| Debêntures                   | 2.643.697      | 2.660.259      | 102.867      | 4.850      | 9.700    | 9.700    | 9.700    | 9.700    | 2.513.742      |
| CRIs                         | 579.172        | 581.517        | 581.517      | -          | -        | -        | -        | -        | -              |
|                              | 3.607.953      | 3.630.535      | 868.731      | 107.056    | 111.906  | 9.700    | 9.700    | 9.700    | 2.513.742      |

|                                 | Valor contábil | Fluxo de caixa | Consolidado |            |          |          |          |          |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|-------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------------|
|                                 |                | contratual     | Até 6 meses | 6-12 meses | 1-2 anos | 2-3 anos | 3-4 anos | 4-5 anos | Mais de 5 anos |
| 30 DE JUNHO DE 2025             |                |                |             |            |          |          |          |          |                |
| Empréstimos e financiamentos    | 210.121        | 235.371        | 118.277     | 7.746      | 109.348  | -        | -        | -        | -              |
| Fornecedores                    | 37.805         | 37.805         | 37.805      | -          | -        | -        | -        | -        | -              |
| Obrigações por compra de ativos | 400.444        | 409.808        | 409.808     | -          | -        | -        | -        | -        | -              |
| Debêntures                      | 3.222.221      | 5.707.620      | 225.863     | 228.859    | 381.304  | 327.643  | 317.430  | 460.462  | 3.766.059      |
|                                 | 3.870.591      | 6.390.604      | 791.753     | 236.605    | 490.652  | 327.643  | 317.430  | 460.462  | 3.766.059      |
| 31 DE DEZEMBRO DE 2024          |                |                |             |            |          |          |          |          |                |
| Empréstimos e financiamentos    | 342.848        | 346.523        | 142.111     | 102.206    | 102.206  | -        | -        | -        | -              |
| Fornecedores                    | 40.088         | 40.088         | 40.088      | -          | -        | -        | -        | -        | -              |
| Obrigações por compra de ativos | 403.618        | 403.966        | 196.700     | 207.266    | -        | -        | -        | -        | -              |
| Debêntures                      | 2.643.697      | 2.660.259      | 102.867     | 4.850      | 9.700    | 9.700    | 9.700    | 9.700    | 2.513.742      |
| CRIs                            | 579.172        | 581.517        | 581.517     | -          | -        | -        | -        | -        | -              |
|                                 | 4.009.423      | 4.032.353      | 1.063.283   | 314.322    | 111.906  | 9.700    | 9.700    | 9.700    | 2.513.742      |

## 5.2. Política de investimento

A Companhia possui uma política de investimento com o objetivo de estabelecer diretrizes para gestão do caixa e minimizar riscos.

De acordo com esta política, a Companhia realiza aplicações conservadoras, sendo permitido aplicar em Certificado de Depósito Bancário - CDB, Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE, letras financeiras, operações compromissadas, títulos públicos, fundos de investimentos nacionais, fundos de renda fixa, títulos de renda fixa e fundos de investimento imobiliários. A regra de alocação de recursos é pautada em três riscos independentes (risco de contraparte, risco de liquidez e risco de aplicação em fundos). A gestão do caixa da Companhia é direcionada de modo a assegurar o cumprimento dos riscos abaixo descritos.

### a) Risco de contraparte

Conforme política da Companhia as aplicações são alocadas em instituições financeiras com reconhecido rating nacional determinado pelas principais agências de classificação de risco. Adicionalmente, o total de recursos aplicados não poderão exceder determinado limite de concentração, conforme classificação interna baseada na exposição de risco das instituições financeiras.

- Os recursos da Companhia estão alocados em três fundos exclusivos (South, East e West) que por sua vez possuem aplicações diversificadas. As aplicações em uma única contraparte privada possuem concentração máxima de recursos. A seguir, a matriz de classificação:

| Classificação | Montante       |
|---------------|----------------|
| 1             | No máximo 30%  |
| 2             | No máximo 20%  |
| 3             | No máximo 7,5% |

- O “rating” mínimo exigido para as contrapartes em escala nacional é AA (ou equivalente), emitido pelas agências de rating: Fitch Ratings, Moody’s e S&P.

### b) Risco de liquidez

As aplicações devem em seu somatório respeitar o estabelecido na tabela abaixo, exceto em casos de necessidade de reforço de garantia de dívidas existentes, de modo a garantir uma liquidez satisfatória para cumprimento das obrigações da Companhia.

| Prazo                       | Montante               |
|-----------------------------|------------------------|
| Liquidez diária             | No mínimo 50% do caixa |
| Até 2 anos de carência      | No máximo 35% do caixa |
| Acima de 2 anos de carência | No máximo 15% do caixa |

### c) Risco de aplicação em fundos

A aplicação financeira em fundos de investimentos reúne recursos de um conjunto de investidores (cotistas). As aplicações financeiras da Companhia em fundos devem cumprir todos as obrigações abaixo mencionadas:

- A alocação em fundos de renda fixa.
- Fundos de investimentos imobiliários.
- Os fundos de investimentos devem ser previamente aprovados pela Diretoria.

Em 30 de junho de 2025, os fundos de investimentos aprovados eram:

- South Renda Fixa Crédito Privado - Itaú.
- Bradesco Renda Fixa Crédito Privado East - Bradesco.
- West Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado - XP.
- Soberano RF Simples FIC FI - Itaú.
- Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário (VISC11).
- XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (XPMLL11).
- Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltd (PMLL11).

### 5.3. Gestão de capital

Um dos principais índices para monitorar a estrutura de capital é o índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e obrigações a pagar por aquisições (incluindo circulante e não circulante, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

|                                                    | Consolidado       |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                    | 30/06/2025        | 31/12/2024        |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) | 3.432.342         | 3.565.717         |
| Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)  | 400.444           | 403.618           |
| Menos: caixa e equivalentes de caixa               | (81.001)          | (16.689)          |
| Menos: aplicações financeiras (Nota 7)             | (1.559.502)       | (1.760.709)       |
| Dívida líquida (a)                                 | <u>2.192.283</u>  | <u>2.191.937</u>  |
| Total do patrimônio líquido (b)                    | <u>12.052.927</u> | <u>12.331.330</u> |
| Índice de endividamento líquido - %                | 15,39%            | 15,09%            |

A gestão do capital não é realizada ao nível da controladora, mas sim ao nível consolidado.

#### a) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras, empréstimos, financiamentos e debêntures e obrigações a pagar por compra de ativos atrelados aos seguintes índices que foram extraídos com base nas curvas de mercado com base no relatório Focus do Banco Central e B3: TR, IGP-DI ou CDI.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Companhia e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que é referenciada por fonte externa independente (cenário provável).
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de 25% e 50% na variável de risco considerada (cenário possível e cenário remoto, respectivamente).

i) *Análise de sensibilidade à variação da taxa de juros*

A Companhia avalia continuamente a exposição dos instrumentos financeiros às taxas de juros, com objetivo de identificar possíveis oportunidades de mercado de forma a mitigar riscos e otimizar custos financeiros. As avaliações são realizadas internamente com base no acompanhamento de emissões de empresas com rating similares e análises em conjunto com as principais instituições financeiras e agentes de mercado.

Em 30 de junho de 2025, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários, e os seus respectivos impactos no resultado do período, estão demonstrados para o período de 360 dias.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de junho de 2025, bem como os valores dos indexadores utilizados nas projeções com base no Relatório FOCUS extraído no site oficial do Banco Central do Brasil.

| <u>Indexador</u> | <u>Mercado<br/>Provável (%)</u> | <u>Mercado<br/>possível (%)</u> | <u>Mercado<br/>remoto (%)</u> |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| CDI              | 14,42%                          | 18,03%                          | 21,63%                        |

|                                                   |     | Controladora                 |                      |                          |                      |                          |                        |
|---------------------------------------------------|-----|------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                   |     | Saldo contábil em 30/06/2025 | Cenário provável (a) | Ganho ou perda (b) - (a) | Cenário possível 25% |                          | Cenário remoto 50% (c) |
| Operação                                          |     |                              |                      |                          | (b)                  | Ganho ou perda (c) - (a) |                        |
| Aplicações financeiras (Nota 7) (i)               | CDI | 982.988                      | 1.124.757            | 35.443                   | 1.160.200            | 70.885                   | 1.195.642              |
| Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)            | CDI | (3.432.342)                  | (3.927.364)          | (123.755)                | (4.051.119)          | (247.511)                | (4.174.875)            |
| Total                                             |     | <u>(2.449.354)</u>           | <u>(2.802.607)</u>   | <u>(88.312)</u>          | <u>(2.890.919)</u>   | <u>(176.626)</u>         | <u>(2.979.233)</u>     |
|                                                   |     | Consolidado                  |                      |                          |                      |                          |                        |
|                                                   |     | Saldo contábil em 30/06/2025 | Cenário provável (a) | Ganho ou perda (b) - (a) | Cenário possível 25% |                          | Cenário remoto 50% (c) |
| Operação                                          |     |                              |                      |                          | (b)                  | Ganho ou perda (c) - (a) |                        |
| Aplicações financeiras (Nota 7) (i)               | CDI | 1.072.757                    | 1.227.473            | 38.679                   | 1.266.152            | 77.358                   | 1.304.831              |
| Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)            | CDI | (3.432.342)                  | (3.927.364)          | (123.755)                | (4.051.119)          | (247.511)                | (4.174.875)            |
| Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15) | CDI | (400.444)                    | (458.196)            | (14.439)                 | (472.635)            | (28.877)                 | (487.073)              |
| Total                                             |     | <u>(2.760.029)</u>           | <u>(3.158.087)</u>   | <u>(99.515)</u>          | <u>(3.257.602)</u>   | <u>(199.030)</u>         | <u>(3.357.117)</u>     |

(i) Não considera os investimentos em Fundos Imobiliários cotados em mercado ativos, pois esses fundos estão sendo sensibilizados separadamente.

(ii) Análise de sensibilidade dos preços das cotas de fundos de investimentos (consolidado).

O quadro abaixo apresenta a análise de sensibilidade no valor das cotas de fundos de investimentos com base nas cotações de mercado em 30 de junho de 2025, considerando a desvalorização da carteira em 25% e 50%:

| Operação                                                 | Saldo contábil em 30/06/2025 | Cenário provável (a) | Ganho ou perda (b) - (a) | Cenário possível 25% (b) | Ganho ou perda (c) - (a) | Cenário remoto 50% (c) |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Aplicações financeiras cotadas em mercado ativo (Nota 7) | 401.053                      | 401.053              | (100.263)                | 300.790                  | (200.526)                | 200.527                |

(iii) *Risco de mercado - Valor justo (consolidado)*

A Administração considera que os ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota explicativa possuem seus valores contábeis próximos aos seus valores justos.

Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são como segue:

| Instrumentos                                    | Consolidado      |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                 | 30/06/2025       |                  | 31/12/2024       |                  |
|                                                 | Valor Contábil   | Valor Justo      | Valor Contábil   | Valor Justo      |
| Empréstimos e financiamentos                    | 211.748          | 209.664          | 346.523          | 344.931          |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs  | -                | -                | 581.517          | 578.784          |
| Debêntures                                      | 3.249.717        | 3.187.238        | 2.660.258        | 2.658.170        |
| Total de captações                              | <u>3.461.465</u> | <u>3.396.902</u> | <u>3.588.298</u> | <u>3.581.885</u> |
| Total do custo de captações                     | (28.435)         |                  | (20.427)         |                  |
| Total do valor justo em renegociação de dívidas | (688)            |                  | (2.154)          |                  |
| Total de captações, líquido                     | <u>3.432.342</u> |                  | <u>3.565.717</u> |                  |

## 5.4. Garantias

Como garantia os contratos acima incluem cessão fiduciária dos recebíveis de shopping, alienação fiduciária de ações ou cotas de shopping, hipoteca de shopping, alienação fiduciária de ações da própria controlada.:

| Instituição financeira | Empresa       | Financiamento | Tipo de garantia                                         |
|------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------------------------|
| Banco Itaú             | BR Malls S.A. | CCB Itaú      | Alienação fiduciária de 51% do Shopping Villagio Caxias. |

## 6. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento apresentadas nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio (ou Unidades Geradoras de Caixa - UGCs), a fim de tomar decisões sobre a alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é mensurado com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas.

O ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Companhia considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e de menor relevância para o processo de tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

| Itens                                                    | 30 de junho de 2025 |                |                   |                |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                          | Operações Shopping  | Estacionamento | Serviços e outros | Total          |
| Receita líquida                                          | 498.619             | 161.973        | 121.389           | 781.981        |
| Custos                                                   | (35.643)            | (21.679)       | (33.162)          | (90.484)       |
| Despesas                                                 | (17.785)            | (5)            | (156.150)         | (173.940)      |
| Outros                                                   | (16.706)            | (365)          | (5)               | (17.076)       |
| Equivalência patrimonial                                 | 32.238              | -              | -                 | 32.238         |
| Resultado financeiro, líquido                            | -                   | 25             | (220.051)         | (220.026)      |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | <u>460.723</u>      | <u>139.949</u> | <u>(287.979)</u>  | <u>312.693</u> |

| Itens                                                     | 30 de junho de 2024 |                |                   |           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|-----------|
|                                                           | Operações Shopping  | Estacionamento | Serviços e outros | Total     |
| Receita líquida                                           | 480.916             | 152.609        | 99.430            | 732.955   |
| Custos                                                    | (42.025)            | (18.729)       | (22.154)          | (82.908)  |
| Despesas                                                  | (17.277)            | -              | (157.832)         | (175.109) |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | (55.815)            | -              | -                 | (55.815)  |
| Outros                                                    | (6.976)             | -              | -                 | (6.976)   |
| Equivalência patrimonial                                  | 34.200              | -              | -                 | 34.200    |
| Resultado financeiro, líquido                             | -                   | -              | (85.264)          | (85.264)  |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social  | 393.023             | 133.880        | (165.820)         | 361.083   |

## 7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

### Controladora

| Taxa           | Contraparte             | Tipo              | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|----------------|-------------------------|-------------------|------------|------------|
| 100,75% CDI    | Banco BTG Pactual       | CDB               | 69.706     | 102.164    |
| 101,64% CDI    | Banco Itaú BBA          | Fundo             | 380.195    | 193.590    |
| 104,83% CDI    | Banco Bradesco          | Fundo             | 413        | 1.213      |
| 101,15% CDI    | XP Investimento         | Fundo             | -          | 19.357     |
| 101,00% CDI    | XP Investimento         | Compromissada     | 283.680    | 31.356     |
| 102,00% CDI    | XP Investimento         | CDB               | -          | 223.395    |
| 100,00% CDI    | Caixa econômica Federal | CDB               | 1.361      | 1.283      |
| 96,60% CDI     | Banco Itaú BBA          | CDB               | 4.828      | 13.533     |
| 100,50% CDI    | Banco Bradesco          | CDB               | 242.805    | 316.089    |
| -              | Vinci Shopping Centers  | Fundo imobiliário | 78.938     | 100.273    |
| -              | Hedge Brasil            | Fundo imobiliário | -          | 4.790      |
| -              | Mall11                  | Fundo imobiliário | 94.040     | -          |
| -              | XPML11                  | Fundo imobiliário | 69.991     | -          |
| -              | Ações ALLOS             | Ações             | 158.084    | 544.775    |
| -              | Debêntures - Araguaia   | Debêntures        | 85.664     | 87.205     |
|                |                         |                   | 1.469.705  | 1.639.023  |
| Circulante     |                         |                   | 1.225.957  | 1.007.043  |
| Não circulante |                         |                   | 243.748    | 631.980    |

Consolidado

| Taxa           | Contraparte             | Tipo              | 30/06/2025       | 31/12/2024       |
|----------------|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 100,75% CDI    | Banco BTG Pactual       | CDB               | 69.706           | 102.164          |
| 101,64% CDI    | Banco Itaú BBA (i)      | Fundo             | 430.418          | 303.690          |
| 104,83% CDI    | Banco Bradesco (ii)     | Fundo             | 413              | 406              |
| 101,15% CDI    | XP Investimento (iii)   | Fundo             | -                | 19.357           |
| 101,00% CDI    | XP Investimento         | Compromissada     | 283.680          | 254.751          |
| 100,00% CDI    | Caixa econômica Federal | CDB               | 1.361            | 1.283            |
| 96,60% CDI     | Banco Itaú Unibanco     | CDB               | 40.106           | 22.424           |
| 100,00% CDI    | Banco Bradesco          | CDB               | 247.073          | 319.468          |
| -              | Vinci Shopping Centers  | Fundo imobiliário | 78.938           | 100.273          |
| -              | Hedge Brasil            | Fundo imobiliário | -                | 4.790            |
| -              | Mall11                  | Fundo imobiliário | 94.040           | -                |
| -              | XPML11                  | Fundo imobiliário | 69.991           | -                |
| -              | Ações ALLOS (a)         | Ações             | 158.084          | 544.775          |
| -              | Debêntures - Araguaia   | Debênture         | 85.664           | 87.205           |
| -              | Outros                  | Fundos            | 28               | 123              |
|                |                         |                   | <u>1.559.502</u> | <u>1.760.709</u> |
| Circulante     |                         |                   | 1.315.754        | 1.128.729        |
| Não circulante |                         |                   | 243.748          | 631.980          |

(a) Programa de Recompra de Ações da Allos, por meio da BR Malls Participações S.A, as quais estão sujeitos a variações de preço de mercado (nota explicativa nº 23).

(i) A aplicação administrada pelo Banco Itaú BBA refere-se basicamente a fundo de investimento exclusivo South atrelado ao CDI (Certificado de Depósitos Interbancários), que aplica em títulos públicos federais e certificados de depósito bancário, compromissadas e letras financeiras, conforme política de investimentos da Companhia.

A composição da carteira do fundo encontra-se a seguir:

| Aplicação - consolidado                            | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Operações Compromissadas                           | 16.789         | 21.356         |
| Títulos públicos pós fixados (Tesouro SELIC - LFT) | 319.525        | 183.824        |
| Letras financeiras                                 | 94.075         | 98.475         |
| Saldo em tesouraria                                | 29             | 35             |
|                                                    | <u>430.418</u> | <u>303.690</u> |

(ii) A aplicação administrada pelo Banco Bradesco (Bradesco Asset Management) refere-se, basicamente, a fundo de investimento exclusivo East FI RF (Fundo de Investimento de Renda Fixa), que aplica em títulos públicos federais, compromissadas, certificados de depósitos bancários e letras financeiras, conforme política de investimentos da Companhia.

A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

| Aplicação - consolidado | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------|------------|------------|
| Fundos de Investimento  | 413        | 406        |
|                         | <u>413</u> | <u>406</u> |

- (iii) A aplicação administrada pela XP Investimentos refere-se, basicamente, a fundo de investimento exclusivo West FI RF (Fundo de Investimento de Renda Fixa), que aplica em títulos públicos federais, compromissadas, certificados de depósitos bancários e letras financeiras, conforme política de investimentos da Companhia. Em 30 de junho de 2025, a Companhia não possuía mais aplicações nesse fundo.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, as aplicações financeiras que são atrelados ao CDI a taxa de remuneração média foi de 100,17% do CDI (97,97% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). As debêntures - Araguaia são remuneradas em até 50% do resultado base do shopping.

## 8. CONTAS A RECEBER E OUTROS SALDOS A RECEBER

### Contas a receber

|                                                 | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                 | 30/06/2025    | 31/12/2024     | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
| Aluguéis                                        | 174.373       | 201.817        | 281.051        | 323.841        |
| Estacionamento                                  | 1.747         | 2.930          | 23.996         | 34.114         |
| Prestação de Serviço                            | -             | -              | 53.409         | 46.606         |
| Linearização de aluguéis                        | 24.609        | 13.407         | 46.794         | 26.950         |
| Outros                                          | 14.673        | 51.158         | 28.638         | 93.406         |
| Provisão para perda de crédito esperada ("PCE") | (118.824)     | (120.332)      | (198.544)      | (198.403)      |
|                                                 | <u>96.578</u> | <u>148.980</u> | <u>235.344</u> | <u>326.514</u> |
| Circulante                                      | 71.663        | 128.699        | 193.044        | 287.571        |
| Não Circulante                                  | 24.915        | 20.281         | 42.300         | 38.943         |

Em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os saldos de contas a receber, por idade de vencimento, estão demonstrados a seguir:

|                                                 |                | 30/06/2025    |             |              |           |           |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                                                 |                | Saldo vencido |             |              |           |           |
|                                                 | Saldo a vencer | < 90 dias     | 91-180 dias | 181-360 dias | >360 dias | Total     |
| Controladora                                    |                |               |             |              |           |           |
| Aluguéis                                        | 58.455         | 10.447        | 7.722       | 6.731        | 91.018    | 174.373   |
| Estacionamentos                                 | 1.747          | -             | -           | -            | -         | 1.747     |
| Outros                                          | 8.007          | 724           | 216         | 346          | 5.380     | 14.673    |
| Subtotal em 30 de junho de 2025                 | 68.209         | 11.171        | 7.938       | 7.077        | 96.398    | 190.793   |
| Aluguel linear                                  |                |               |             |              |           | 24.609    |
| Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”) |                |               |             |              |           | (118.824) |
| Saldo líquido em 30 de junho de 2025            |                |               |             |              |           | 96.578    |
| Circulante                                      |                |               |             |              |           | 71.663    |
| Não circulante                                  |                |               |             |              |           | 24.915    |

|                                                 |                | 31/12/2024    |             |              |           |           |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                                                 |                | Saldo vencido |             |              |           |           |
|                                                 | Saldo a vencer | < 90 dias     | 91-180 dias | 181-360 dias | >360 dias | Total     |
| Controladora                                    |                |               |             |              |           |           |
| Aluguéis                                        | 98.600         | 4.744         | 3.797       | 8.133        | 86.543    | 201.817   |
| Estacionamentos                                 | 2.930          | -             | -           | -            | -         | 2.930     |
| Outros                                          | 41.565         | 400           | 309         | 1.038        | 7.846     | 51.158    |
| Subtotal em 31 de dezembro de 2024              | 143.095        | 5.144         | 4.106       | 9.171        | 94.389    | 255.905   |
| Aluguel linear                                  |                |               |             |              |           | 13.407    |
| Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”) |                |               |             |              |           | (120.332) |
| Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024         |                |               |             |              |           | 148.980   |
| Circulante                                      |                |               |             |              |           | 128.699   |
| Não circulante                                  |                |               |             |              |           | 20.281    |

|                                                 |                | 30/06/2025    |             |              |           |           |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                                                 |                | Saldo vencido |             |              |           |           |
|                                                 | Saldo a vencer | < 90 dias     | 91-180 dias | 181-360 dias | >360 dias | Total     |
| Consolidado                                     |                |               |             |              |           |           |
| Aluguéis                                        | 98.641         | 20.457        | 11.638      | 11.249       | 139.066   | 281.051   |
| Estacionamentos                                 | 23.996         | -             | -           | -            | -         | 23.996    |
| Prestação de Serviço                            | 30.420         | 8.153         | 2.118       | 1.255        | 11.463    | 53.409    |
| Outros                                          | 14.445         | 2.688         | 599         | 768          | 10.138    | 28.638    |
| Subtotal em 30 de junho de 2025                 | 167.502        | 31.298        | 14.355      | 13.272       | 160.667   | 387.094   |
| Aluguel linear                                  |                |               |             |              |           | 46.794    |
| Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”) |                |               |             |              |           | (198.544) |
| Saldo líquido em 30 de junho de 2025            |                |               |             |              |           | 235.344   |
| Circulante                                      |                |               |             |              |           | 193.044   |
| Não circulante                                  |                |               |             |              |           | 42.300    |

|                                                 |                | 31/12/2024    |             |              |           |           |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                                                 |                | Saldo vencido |             |              |           |           |
|                                                 | Saldo a vencer | < 90 dias     | 91-180 dias | 181-360 dias | >360 dias | Total     |
| Consolidado                                     |                |               |             |              |           |           |
| Aluguéis                                        | 166.222        | 8.246         | 6.590       | 13.122       | 129.661   | 323.841   |
| Estacionamentos                                 | 34.114         | -             | -           | -            | -         | 34.114    |
| Prestação de Serviço                            | 29.759         | 2.562         | 956         | 2.307        | 11.022    | 46.606    |
| Outros                                          | 74.063         | 868           | 567         | 1.654        | 16.254    | 93.406    |
| Subtotal em 31 de dezembro de 2024              | 304.158        | 11.676        | 8.113       | 17.083       | 156.937   | 497.967   |
| Aluguel linear                                  |                |               |             |              |           | 26.950    |
| Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”) |                |               |             |              |           | (198.403) |
| Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024         |                |               |             |              |           | 326.514   |
| Circulante                                      |                |               |             |              |           | 287.571   |
| Não circulante                                  |                |               |             |              |           | 38.943    |

Provisão para perda de crédito esperada de aluguéis, taxa de cessão de direito e cotas condominiais a receber estacionamentos, prestação de serviços e outros

As informações referentes à provisão para perda de crédito esperada (PCE) apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

A movimentação do saldo da rubrica “Provisão para perda de crédito esperada” está demonstrada a seguir:

|                                                                                     | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                                     | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| Saldo inicial                                                                       | (120.332)    | (100.098)  | (198.403)   | (213.387)  |
| Efeito de eventos de reestruturação societária                                      | -            | (39.174)   | -           | (2.934)    |
| Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers | 8.447        | 8.709      | 8.639       | 8.958      |
| Baixa permanente de recebíveis                                                      | 4.186        | 19.614     | 9.511       | 30.722     |
| Reversão (constituição) da PCE                                                      | (11.125)     | (9.383)    | (18.291)    | (21.762)   |
| Saldo final                                                                         | (118.824)    | (120.332)  | (198.544)   | (198.403)  |

A seguir, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de aluguéis, taxa de cessão de direito de uso e cotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping center (média ponderada):

|                               | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|------------|------------|
| A vencer                      | 3,33%      | 3,16%      |
| Vencidos em até 90 dias       | 29,40%     | 27,90%     |
| Vencidos entre 91 e 180 dias  | 61,85%     | 60,35%     |
| Vencidos entre 181 e 360 dias | 91,92%     | 92,57%     |
| Vencidos há mais de 360 dias  | 100,00%    | 100,00%    |

Outros saldos a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

|                                           | Controladora      |                   | Consolidado        |                    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                           | 30/06/2025        | 31/12/2024        | 30/06/2025         | 31/12/2024         |
| <u>Ativo circulante</u>                   |                   |                   |                    |                    |
| Aportes condominiais                      | -                 | 3.351             | -                  | 6.711              |
| Empréstimo a lojistas                     | 1.661             | 1.760             | 1.661              | 1.786              |
| Alienação Shopping Via Brasil             | -                 | -                 | 1.465              | 4.130              |
| Empréstimos e adiantamentos a condomínios | 249               | 499               | 277                | 737                |
| Alienação SPE Fortuna                     | 12.726            | 14.990            | 12.726             | 14.990             |
| Alienação Rio Anil Shopping               | -                 | 9.037             | -                  | 9.037              |
| Remessa a receber                         | 5.143             | -                 | 5.143              | -                  |
| Outros                                    | 12.228            | 2.682             | 14.399             | 4.951              |
|                                           | <u>32.007</u>     | <u>32.319</u>     | <u>35.671</u>      | <u>42.342</u>      |
| <u>Ativo não circulante</u>               |                   |                   |                    |                    |
| Terreno São Bernardo                      | -                 | -                 | 15.083             | 15.083             |
| Empréstimos e adiantamentos a condomínios | 27                | 109               | 27                 | 95                 |
| Terreno do Norte Shopping                 | 9.309             | 9.395             | 9.309              | 9.395              |
| Alienação SPE Fortuna                     | 48.110            | 51.217            | 48.110             | 51.217             |
| Sinistro Rio Anil                         | 3.539             | 3.452             | 3.539              | 3.452              |
| Outros                                    | 632               | 2.397             | 56                 | 2.402              |
|                                           | <u>61.617</u>     | <u>66.570</u>     | <u>76.124</u>      | <u>81.644</u>      |
| <br>Total Outros saldos a receber         | <br><u>93.624</u> | <br><u>98.889</u> | <br><u>111.795</u> | <br><u>123.986</u> |

## 9. impostos e contribuições a recuperar e a recolher

|                                                | Controladora  |               | Consolidado   |                |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                                                | 30/06/2025    | 31/12/2024    | 30/06/2025    | 31/12/2024     |
| <u>Impostos e contribuições a recuperar</u>    |               |               |               |                |
| IRPJ, IRRF e CS                                | 51.429        | 61.775        | 74.943        | 85.730         |
| PIS e COFINS                                   | -             | -             | 1.443         | 797            |
| Outros                                         | 1.371         | -             | 10.814        | 9.632          |
| Total                                          | <u>52.800</u> | <u>61.775</u> | <u>87.200</u> | <u>96.159</u>  |
| <br>Circulante                                 | <br>47.838    | <br>56.886    | <br>65.830    | <br>73.777     |
| Não circulante                                 | 4.962         | 4.889         | 21.370        | 22.382         |
| <br><u>Impostos e contribuições a recolher</u> |               |               |               |                |
| PIS e COFINS                                   | 3.900         | 51.266        | 8.785         | 57.000         |
| ISS                                            | -             | -             | 2.181         | 3.368          |
| IRPJ e CSLL                                    | -             | -             | 18.467        | 21.251         |
| ITBI                                           | 11.789        | 11.789        | 11.789        | 11.789         |
| Outros                                         | -             | 2.661         | 662           | 10.439         |
| Total                                          | <u>15.689</u> | <u>65.716</u> | <u>41.884</u> | <u>103.847</u> |
| <br>Circulante                                 | <br>15.689    | <br>26.548    | <br>41.884    | <br>64.633     |
| Não circulante                                 | -             | 39.168        | -             | 39.214         |

## 10. INVESTIMENTOS

A Companhia possui investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas, todas localizadas no Brasil, com exceção da controlada BR Malls Finance e da controlada indireta L5 Corporate, localizadas nas Ilhas Cayman e nos Estados Unidos da América do Norte, respectivamente. Todas as entidades localizadas no exterior atualmente não possuem atividades operacionais ativas. Exceto pelas alienações descritas na nota explicativa nº 4, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 30 de junho de 2025 quando comparado à 31 de dezembro de 2024.

*Controladora*

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

|                                          | Participação | 31/12/2024       | Dividendos       | Resultado de<br>equivalência<br>patrimonial | Aumento/<br>redução de<br>capital/Cotas | Alienação    | 30/06/2025       |
|------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|------------------|
| Sociedade Independência S/A              | 83,44%       | 271.543          | (11.174)         | 11.410                                      | -                                       | -            | 271.779          |
| Companhia Santa Cruz                     | 100,00%      | 422.078          | (7.703)          | 16.250                                      | -                                       | -            | 430.625          |
| Cuiabá Plaza Participações Ltda          | 100,00%      | 785.609          | (45.182)         | 23.507                                      | -                                       | -            | 763.934          |
| CG Participações Ltda                    | 100,00%      | 350.330          | (13.127)         | 12.549                                      | -                                       | -            | 349.752          |
| SDR Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda | 100,00%      | 286.915          | (8.150)          | 8.491                                       | -                                       | -            | 287.256          |
| EDRJ113 Participações Ltda               | 100,00%      | 2.445.834        | (71.501)         | 74.809                                      | -                                       | -            | 2.449.142        |
| GS Shopping Center S/A                   | 50,00%       | 306.184          | (11.149)         | 12.360                                      | -                                       | -            | 307.395          |
| Uberlândia Empreendimentos LTDA          | 100,00%      | 200.965          | -                | 6.903                                       | -                                       | -            | 207.868          |
| Outros                                   |              | 444.853          | (119.564)        | 119.967                                     | 2.963                                   | (351)        | 447.868          |
|                                          |              | <u>5.514.311</u> | <u>(287.550)</u> | <u>286.246</u>                              | <u>2.963</u>                            | <u>(351)</u> | <u>5.515.619</u> |

|                                        | Participação | 31/12/2023       | Dividendos       | Resultado de<br>equivalência<br>patrimonial | Aumento/<br>redução de<br>capital / Cotas | Alienação        | Obrigações<br>com coligadas | 30/06/2024       |
|----------------------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| SPE Fortuna                            | 100,00%      | 165.419          | -                | (35.037)                                    | -                                         | (130.382)        | -                           | -                |
| Sociedade Independência S.A.           | 83,44%       | 276.051          | (12.571)         | 10.970                                      | -                                         | -                | -                           | 274.450          |
| Proffito Holding Participações S.A.    | 100,00%      | 1.485.364        | (105.679)        | 88.383                                      | 18.100                                    | -                | -                           | 1.486.168        |
| Cima Empreendimentos do Brasil S.A.    | 100,00%      | 3.398.999        | (50.178)         | 119.437                                     | -                                         | -                | -                           | 3.468.258        |
| Center Shopping S.A.                   | 21,00%       | 181.297          | (1.635)          | 5.852                                       | -                                         | -                | -                           | 185.514          |
| Companhia Santa Cruz                   | 100,00%      | 434.975          | (10.353)         | 14.772                                      | -                                         | -                | -                           | 439.394          |
| Cuiabá Plaza Participações Ltda        | 100,00%      | 701.696          | (24.054)         | 19.561                                      | -                                         | -                | -                           | 697.203          |
| CG Participações Ltda                  | 100,00%      | 372.607          | (15.595)         | 10.604                                      | -                                         | -                | -                           | 367.616          |
| SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00%      | 303.444          | (11.371)         | 8.949                                       | -                                         | -                | -                           | 301.022          |
| Outros                                 |              | 285.509          | (54.053)         | 51.336                                      | 1.739                                     | (1.145)          | 6.213                       | 289.599          |
|                                        |              | <u>7.605.361</u> | <u>(285.489)</u> | <u>294.827</u>                              | <u>19.839</u>                             | <u>(131.527)</u> | <u>6.213</u>                | <u>7.509.224</u> |

Os principais saldos em 30 de junho de 2025 e as demonstrações do resultado no período trimestral findo em 30 de junho de 2025 das entidades em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

| 30/06/2025                             | Ativo      |                   |           | Passivo    |                   |                       |           |
|----------------------------------------|------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------|-----------|
|                                        | Circulante | Não<br>circulante | Total     | Circulante | Não<br>circulante | Patrimônio<br>líquido | Total     |
| Sociedade Independência S.A.           | 4.988      | 466.728           | 471.716   | 3.302      | 142.696           | 325.718               | 471.716   |
| Companhia Santa Cruz                   | 65.988     | 514.194           | 580.182   | 5.998      | 143.559           | 430.625               | 580.182   |
| Cuiabá Plaza Participações Ltda.       | 12.948     | 947.071           | 960.019   | 2.515      | 193.570           | 763.934               | 960.019   |
| CG Participações Ltda.                 | 5.985      | 445.322           | 451.307   | 2.496      | 99.059            | 349.752               | 451.307   |
| SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 5.350      | 377.179           | 382.529   | 2.245      | 93.028            | 287.256               | 382.529   |
| EDRJ113 Participações Ltda.            | 78.044     | 3.231.152         | 3.309.196 | 404.518    | 455.536           | 2.449.142             | 3.309.196 |
| GS Shopping Center S.A.                | 11.652     | 877.026           | 888.678   | 2.174      | 271.714           | 614.790               | 888.678   |
| Center Shopping 02 Ltda.               | 10.444     | 273.878           | 284.322   | 1.136      | 75.318            | 207.868               | 284.322   |
| Outros                                 | 211.349    | 814.306           | 1.025.655 | 33.493     | 277.294           | 714.868               | 1.025.655 |

| 30/06/2025                             | Receita líquida | Custos de aluguéis e serviços | Receitas (despesas) operacionais | Resultado financeiro líquido | Resultado de equivalência patrimonial | Outros resultados operacionais | Imposto de renda e contribuição social | Lucro (Prejuízo) líquido do período |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Sociedade Independência S.A.           | 14.165          | (1.589)                       | (437)                            | 249                          | 4.195                                 | (418)                          | (2.490)                                | 13.675                              |
| Companhia Santa Cruz                   | 25.514          | (7.578)                       | (881)                            | 75                           | 2.714                                 | (61)                           | (3.533)                                | 16.250                              |
| Cuiabá Plaza Participações Ltda.       | 24.848          | (865)                         | (1.280)                          | 925                          | 5.795                                 | 626                            | (6.542)                                | 23.507                              |
| CG Participações Ltda.                 | 14.304          | (1.661)                       | (526)                            | 261                          | 3.931                                 | (373)                          | (3.387)                                | 12.549                              |
| SDR empreendimentos imobiliários Ltda. | 11.376          | (1.551)                       | (497)                            | (146)                        | 2.283                                 | (522)                          | (2.452)                                | 8.491                               |
| EDRJ113 Participações LTDA.            | 50.931          | (2.150)                       | (866)                            | (26.632)                     | 62.021                                | (155)                          | (8.340)                                | 74.809                              |
| GS Shopping Center S.A.                | 26.251          | (2.388)                       | (487)                            | 461                          | 5.338                                 | (318)                          | (4.136)                                | 24.721                              |
| Center Shopping 02 LTDA.               | 7.802           | (688)                         | (404)                            | 199                          | 1.720                                 | (161)                          | (1.564)                                | 6.904                               |
| Outros                                 | 199.674         | (44.882)                      | (21.826)                         | 2.763                        | 1.744                                 | (309)                          | (18.774)                               | 118.390                             |

| 31/12/2024                             | Ativo      |                |           | Passivo    |                |                    |           |
|----------------------------------------|------------|----------------|-----------|------------|----------------|--------------------|-----------|
|                                        | Circulante | Não circulante | Total     | Circulante | Não circulante | Patrimônio líquido | Total     |
| Sociedade Independência S.A.           | 7.050      | 460.697        | 467.747   | 377        | 141.934        | 325.436            | 467.747   |
| Companhia Santa Cruz                   | 58.930     | 513.004        | 571.934   | 4.162      | 145.694        | 422.078            | 571.934   |
| Cuiabá Plaza Participações Ltda.       | 31.920     | 945.943        | 977.863   | 1.150      | 191.104        | 785.609            | 977.863   |
| CG Participações Ltda.                 | 8.344      | 441.222        | 449.566   | 2.700      | 96.536         | 350.330            | 449.566   |
| SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 7.481      | 372.347        | 379.828   | 2.003      | 90.910         | 286.915            | 379.828   |
| EDRJ113 Participações Ltda.            | 89.794     | 3.214.371      | 3.304.165 | 384.549    | 473.783        | 2.445.833          | 3.304.165 |
| GS Shopping Center S.A.                | 11.566     | 874.904        | 886.470   | 3.254      | 270.848        | 612.368            | 886.470   |
| Center Shopping 02 Ltda.               | 6.792      | 269.721        | 276.513   | 1.726      | 73.822         | 200.965            | 276.513   |
| Outros                                 | 110.858    | 1.866.802      | 1.977.660 | 27.199     | 567.767        | 1.382.694          | 1.977.660 |

| 31/12/2024                             | Receita líquida | Custos de aluguéis e serviços | Receitas (despesas) operacionais | Resultado financeiro líquido | Resultado de equivalência patrimonial | Outros resultados operacionais | Imposto de renda e contribuição social | Lucro líquido / (prejuízo) do exercício |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| SPE Fortuna (i)                        | 5.016           | (1.448)                       | (143)                            | 534                          | -                                     | (39.257)                       | 261                                    | (35.037)                                |
| Sociedade Independência S.A.           | 28.889          | (3.000)                       | (335)                            | 120                          | 7.988                                 | (6.215)                        | (3.936)                                | 23.511                                  |
| Proffito Holding Participações S.A.    | 53.603          | (1.579)                       | (1.456)                          | 1.861                        | 83.669                                | 5                              | (1.403)                                | 134.700                                 |
| Cima Empreendimentos do Brasil S.A.    | 80.973          | (1.552)                       | (6.900)                          | (21.117)                     | 134.792                               | (1.393)                        | (20.913)                               | 163.890                                 |
| Center Shopping S.A.                   | 46.554          | (8.194)                       | (1.297)                          | 1.217                        | 9.503                                 | (36)                           | (9.230)                                | 38.517                                  |
| Companhia Santa Cruz                   | 50.245          | (16.849)                      | (4.743)                          | 374                          | 5.665                                 | (32.794)                       | 4.607                                  | 6.505                                   |
| Cuiabá Plaza Participações Ltda.       | 47.691          | (1.620)                       | (3.026)                          | 1.848                        | 11.868                                | 116.709                        | (53.087)                               | 120.383                                 |
| CG Participações Ltda.                 | 27.337          | (2.992)                       | 671                              | 712                          | 7.296                                 | (33.721)                       | 5.542                                  | 4.845                                   |
| SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 23.403          | (3.063)                       | 4.314                            | 1.305                        | 4.516                                 | (33.581)                       | 6.595                                  | 3.489                                   |
| EDRJ113 Participações LTDA.            | 100.797         | (3.990)                       | 2.957                            | (21.619)                     | 161.027                               | 144.427                        | (63.847)                               | 319.752                                 |
| GS Shopping Center S.A.                | 51.777          | (4.692)                       | (145)                            | 670                          | 9.631                                 | 44.750                         | (22.852)                               | 79.139                                  |
| Center Shopping 02 LTDA.               | 6.045           | (667)                         | (459)                            | 160                          | 1.128                                 | 12.099                         | (5.092)                                | 13.214                                  |
| Outros                                 | 247.484         | (43.776)                      | (35.071)                         | 5.053                        | 16.598                                | 8.227                          | (32.547)                               | 165.968                                 |
|                                        | <u>769.814</u>  | <u>(93.422)</u>               | <u>(45.633)</u>                  | <u>(28.882)</u>              | <u>453.681</u>                        | <u>179.220</u>                 | <u>(195.902)</u>                       | <u>1.038.876</u>                        |

(i) Alienação da participação societária no Top Shopping em abril de 2024.

### Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

|                     | % de participação | 31/12/2024     | Dividendos      | Resultado de equivalência patrimonial | 30/06/2025     |
|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|----------------|
| GS Shopping         | 50,00%            | 306.242        | (11.207)        | 12.360                                | 307.395        |
| Christaltur         | 49,99%            | 111.430        | (3.000)         | 4.150                                 | 112.580        |
| Espírito Santo Mall | 50,00%            | 143.238        | -               | 6.821                                 | 150.059        |
| Outros              | -                 | 2.141          | (7.610)         | 8.907                                 | 3.438          |
|                     |                   | <u>563.051</u> | <u>(21.817)</u> | <u>32.238</u>                         | <u>573.472</u> |

|                      | % de participação | 31/12/2023     | Dividendos      | Resultado de equivalência patrimonial | Redução de capital | Alienação/cisão | 30/06/2024     |
|----------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|
| GS Shopping          | 50,00%            | 283.402        | (7.856)         | 11.545                                | -                  | -               | 287.091        |
| Christaltur          | 49,99%            | 106.621        | (4.501)         | 4.058                                 | -                  | -               | 106.178        |
| Espírito Santo Mall  | 50,00%            | 123.379        | -               | 6.088                                 | -                  | -               | 129.467        |
| Center Shopping S.A. | 21,00%            | 181.297        | (1.635)         | 5.852                                 | -                  | -               | 185.514        |
| Outros               | -                 | 1.615          | (6.779)         | 6.657                                 | (162)              | (14)            | 1.317          |
|                      |                   | <u>696.314</u> | <u>(20.771)</u> | <u>34.200</u>                         | <u>(162)</u>       | <u>(14)</u>     | <u>709.567</u> |

Os principais saldos no período findo em 30 de junho de 2025 e as demonstrações do resultado do período de seis meses findos em 30 de junho de 2025 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

| 30/06/2025          | Ativo      |                |         | Passivo    |                |                    |         |
|---------------------|------------|----------------|---------|------------|----------------|--------------------|---------|
|                     | Circulante | Não circulante | Total   | Circulante | Não circulante | Patrimônio líquido | Total   |
| GS Shopping         | 11.652     | 877.026        | 888.678 | 2.174      | 271.714        | 614.790            | 888.678 |
| Christaltur         | 5.248      | 305.769        | 311.017 | 1.166      | 84.645         | 225.206            | 311.017 |
| Espírito Santo Mall | 63.401     | 314.583        | 377.984 | 9.196      | 68.669         | 300.119            | 377.984 |
| Outros              | 7.642      | 950            | 8.592   | 4.291      | 44             | 4.257              | 8.592   |

| 30/06/2025          | Receita líquida | Custos de alugueis e serviços | Despesas operacionais | Resultado financeiro líquido | Resultado de equivalência patrimonial | Outros resultados operacionais | Imposto de renda e contribuição social | Lucro líquido do exercício |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| GS Shopping         | 26.251          | (2.387)                       | (487)                 | 461                          | 5.337                                 | (319)                          | (4.136)                                | 24.720                     |
| Christaltur         | 8.639           | (1.282)                       | 4                     | 22                           | 2.141                                 | (2)                            | (1.221)                                | 8.301                      |
| Espírito Santo Mall | 30.481          | (18.924)                      | (842)                 | 1.625                        | 6.809                                 | (307)                          | (5.200)                                | 13.642                     |
| Outros              | 44.856          | (6.998)                       | (5)                   | (91)                         | 2                                     | -                              | (5.231)                                | 32.533                     |

| 31/12/2024          | Ativo      |                |         | Passivo    |                |                    |         |
|---------------------|------------|----------------|---------|------------|----------------|--------------------|---------|
|                     | Circulante | Não circulante | Total   | Circulante | Não circulante | Patrimônio líquido | Total   |
| GS Shopping         | 11.566     | 875.019        | 886.585 | 3.254      | 270.847        | 612.484            | 886.585 |
| Christaltur         | 3.340      | 304.814        | 308.154 | 1.432      | 83.817         | 222.905            | 308.154 |
| Espírito Santo Mall | 50.766     | 316.398        | 367.164 | 11.574     | 69.114         | 286.476            | 367.164 |
| Outros              | 8.336      | 680            | 9.016   | 4.098      | 42             | 4.876              | 9.016   |

| 31/12/2024           | Receita líquida | Custos de alugueis e serviços | Despesas operacionais | Resultado financeiro líquido | Resultado de equivalência patrimonial | Outros resultados operacionais | Imposto de renda e contribuição social | Lucro líquido do exercício |
|----------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| GS Shopping          | 51.777          | (4.691)                       | (145)                 | 670                          | 9.979                                 | 44.750                         | (22.852)                               | 79.488                     |
| Christaltur          | 17.807          | (2.663)                       | 58                    | 301                          | 4.134                                 | 8.277                          | (5.685)                                | 22.229                     |
| Espírito Santo Mall  | 61.108          | (33.888)                      | (2.366)               | 1.047                        | 12.479                                | 15.653                         | (14.315)                               | 39.718                     |
| Center Shopping S.A. | 46.554          | (8.196)                       | (1.297)               | 1.217                        | 9.503                                 | (36)                           | (9.230)                                | 38.515                     |
| Outros               | 55.901          | (9.448)                       | 9                     | 18                           | (347)                                 | (63)                           | (6.554)                                | 39.516                     |

## 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Segue abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no período findo em 30 de junho de 2025:

|                                                        | Controladora |                       |            |
|--------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------|
|                                                        | Em operação  | Projetos em andamento | Total      |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023                       | 7.962.607    | 5.999                 | 7.968.606  |
| Adições                                                | 12.000       | 208                   | 12.208     |
| Provisões para perda de propriedades para investimento | (16.558)     | -                     | (16.558)   |
| Alienações/Baixas                                      | (423.094)    | -                     | (423.094)  |
| Transferências                                         | 11           | (11)                  | -          |
| Saldos em 30 de junho de 2024                          | 7.534.966    | 6.196                 | 7.541.162  |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024                       | 10.576.009   | 27.752                | 10.603.761 |
| Adições                                                | 28.926       | 16.389                | 45.315     |
| Alienações/Baixas                                      | (341.892)    | (1.553)               | (343.445)  |
| Saldos em 30 de junho de 2025                          | 10.263.043   | 42.588                | 10.305.631 |

  

|                                                        | Consolidado |                       |            |
|--------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|------------|
|                                                        | Em operação | Projetos em andamento | Total      |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023                       | 17.472.347  | 46.474                | 17.518.821 |
| Adições                                                | 33.683      | 837                   | 34.520     |
| Provisões para perda de propriedades para investimento | (55.815)    | -                     | (55.815)   |
| Alienações/Baixas                                      | (523.798)   | -                     | (523.798)  |
| Transferências                                         | 63          | (63)                  | -          |
| Saldos em 30 de junho de 2024                          | 16.926.480  | 47.248                | 16.973.728 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024                       | 17.189.078  | 51.853                | 17.240.931 |
| Adições                                                | 50.240      | 28.966                | 79.206     |
| Alienações/Baixas                                      | (341.892)   | (1.553)               | (343.445)  |
| Saldos em 30 de junho de 2025                          | 16.897.426  | 79.266                | 16.976.692 |

As premissas utilizadas para avaliação do valor justo não sofreram modificações no período findo em 30 de junho de 2025 e, portanto, continuam consistentes com as descritas na nota 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Companhia.

## 12. INTANGÍVEL

A seguir a movimentação do intangível em 30 de junho de 2025 e de 31 de dezembro de 2024:

Controladora

|                             | 30/06/2025     |                       |                | 31/12/2024     |                       |                |
|-----------------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                             | Custo          | Amortização acumulada | Valor líquido  | Custo          | Amortização acumulada | Valor líquido  |
| Direito de uso e softwares  | 491.911        | (382.194)             | 109.717        | 474.414        | (350.879)             | 123.535        |
| Sistemas em desenvolvimento | 20.963         | -                     | 20.963         | 22.525         | -                     | 22.525         |
|                             | <u>512.874</u> | <u>(382.194)</u>      | <u>130.680</u> | <u>496.939</u> | <u>(350.879)</u>      | <u>146.060</u> |

|                             | 31/12/2024     | Adições       | Transferências | Amortização     | 30/06/2025     |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| Direito de uso e softwares  | 123.535        | 6.633         | 10.864         | (31.315)        | 109.717        |
| Sistemas em desenvolvimento | 22.525         | 9.302         | (10.864)       | -               | 20.963         |
|                             | <u>146.060</u> | <u>15.935</u> | <u>-</u>       | <u>(31.315)</u> | <u>130.680</u> |
|                             | 31/12/2023     | Adições       | Transferências | Amortização     | 31/12/2024     |
| Direito de uso e softwares  | 152.066        | 23.911        | 18.561         | (71.003)        | 123.535        |
| Sistemas em desenvolvimento | 18.561         | 22.525        | (18.561)       | -               | 22.525         |
|                             | <u>170.627</u> | <u>46.436</u> | <u>-</u>       | <u>(71.003)</u> | <u>146.060</u> |

Consolidado

|                                              | 30/06/2025     |                       |                | 31/12/2024      |                       |                |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------|
|                                              | Custo          | Amortização acumulada | Valor líquido  | Custo           | Amortização acumulada | Valor líquido  |
| Direito de uso e softwares                   | 567.485        | (422.951)             | 144.534        | 549.986         | (386.658)             | 163.328        |
| Sistemas em desenvolvimento                  | 20.963         | -                     | 20.963         | 22.525          | -                     | 22.525         |
| Direitos contratuais                         | 6.055          | (6.055)               | -              | 6.055           | (6.055)               | -              |
| Ágio em aquisição de participação societária | 20.552         | -                     | 20.552         | 20.552          | -                     | 20.552         |
|                                              | <u>615.055</u> | <u>(429.006)</u>      | <u>186.049</u> | <u>599.118</u>  | <u>(392.713)</u>      | <u>206.405</u> |
|                                              | 31/12/2024     | Adições               | Transferências | Amortização     | 30/06/2025            |                |
| Direito de uso e softwares                   | 163.328        | 6.635                 | 10.864         | (36.293)        | 144.534               |                |
| Sistemas em desenvolvimento                  | 22.525         | 9.302                 | (10.864)       | -               | 20.963                |                |
| Direitos contratuais                         | -              | -                     | -              | -               | -                     |                |
| Ágio em aquisição de participação societária | 20.552         | -                     | -              | -               | 20.552                |                |
|                                              | <u>206.405</u> | <u>15.937</u>         | <u>-</u>       | <u>(36.293)</u> | <u>186.049</u>        |                |
|                                              | 31/12/2023     | Adições               | Transferências | Amortização     | 31/12/2024            |                |
| Direito de uso e softwares                   | 201.789        | 23.942                | 18.561         | (80.964)        | 163.328               |                |
| Sistemas em desenvolvimento                  | 18.561         | 22.525                | (18.561)       | -               | 22.525                |                |
| Direitos Contratuais                         | 1.339          | -                     | -              | (1.339)         | -                     |                |
| Ágio em aquisição de participação societária | 20.552         | -                     | -              | -               | 20.552                |                |
|                                              | <u>242.241</u> | <u>46.467</u>         | <u>-</u>       | <u>(82.303)</u> | <u>206.405</u>        |                |

As políticas utilizadas para elaboração desta nota explicativa não sofreram qualquer modificação durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e, portanto, continuam consistentes com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, a Companhia não identificou indicativos de provisão de perdas por “impairment”.

## 13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

| Controladora e Consolidado                           |          |                          |                   |                      |            |                  |                  |
|------------------------------------------------------|----------|--------------------------|-------------------|----------------------|------------|------------------|------------------|
| Data inicial                                         | Entidade | Instrumento              | Valor de captação | Taxa de juros (a.a.) | Vencimento | 30/06/2025       | 31/12/2024       |
| Mai/2016 (b)                                         | Br Malls | Debênture V - 1ª Série   | 100.000           | CDI + 1,75%          | Mai/2031   | -                | 62.405           |
| Dez/2013                                             | Br Malls | CRI Itaú BBA             | 560.000           | TR+4,94% a 9,00%     | Mar/2025   | -                | 581.517          |
| Abr/2020                                             | Br Malls | CCB Bradesco             | 400.000           | CDI + 1,58%          | Abr/2025   | -                | 136.069          |
| Jun/2020                                             | Br Malls | CCB Itaú S.A.            | 306.617           | CDI + 1,30%          | Out/2026   | 211.748          | 210.453          |
| Ago/2024                                             | Br Malls | Debênture XI - 1ª Série  | 641.834           | CDI + 0,63%          | Ago/2031   | 672.960          | 666.419          |
| Ago/2024                                             | Br Malls | Debênture XI - 2ª Série  | 1.858.166         | CDI + 0,95%          | Ago/2034   | 1.950.389        | 1.931.435        |
| Jan/2025 (a)                                         | Br Malls | Debênture XII - 1ª Série | 156.533           | CDI 98%              | Jan/2030   | 156.870          | -                |
| Jan/2025 (a)                                         | Br Malls | Debênture XII - 2ª Série | 468.467           | CDI 100%             | Jan/2032   | 469.497          | -                |
| (=) Subtotal                                         |          |                          |                   |                      |            | <u>3.461.464</u> | <u>3.588.298</u> |
| (-) Custo de estruturação                            |          |                          |                   |                      |            | (28.435)         | (20.427)         |
| (-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas |          |                          |                   |                      |            | (688)            | (2.154)          |
| Total Controladora                                   |          |                          |                   |                      |            | <u>3.432.342</u> | <u>3.565.717</u> |
| Circulante                                           |          |                          |                   |                      |            | 229.092          | 926.545          |
| Não circulante                                       |          |                          |                   |                      |            | 3.203.250        | 2.639.172        |

(a) Em 30 de janeiro de 2025, a Companhia concluiu sua 12ª emissão de CRI, com garantia adicional fidejussória outorgada pela Companhia, no valor total de R\$625.000. A Emissão foi realizada em 2 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$156.533, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (ii) 2ª série no valor R\$468.467 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 100% da Taxa DI. Sobre essa dívida existem “*financial covenants*” associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses “*covenants*” são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

(b) Em 27 de maio de 2025, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da debênture V no montante de R\$58.271.

#### Garantias, cláusulas restritivas (“covenants”) e renegociações de dívidas

As informações referentes às garantias, cláusulas restritivas e renegociações de dívidas apresentadas nessas informações individuais e consolidadas são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Em 30 de junho de 2025, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras e não financeiras.

Cronograma de amortização

O cronograma de amortização dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

|                | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| 2025           | 234.253      | 933.551    | 234.253     | 933.551    |
| 2026           | 102.211      | 111.906    | 102.211     | 111.906    |
| 2027           | -            | 9.700      | -           | 9.700      |
| 2028           | -            | 9.700      | -           | 9.700      |
| De 2029 a 2034 | 3.125.000    | 2.523.441  | 3.125.000   | 2.523.441  |
| Total          | 3.461.464    | 3.588.298  | 3.461.464   | 3.588.298  |

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

|                                                                                  | Controladora | Consolidado |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                                                  | 2.132.160    | 2.552.324   |
| (+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos | 57.397       | 57.397      |
| (+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs                     | 59.836       | 80.956      |
| (+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures                   | 204.458      | 204.458     |
| (-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos                       | (235.526)    | (235.526)   |
| (-) Pagamento de principal de CCI/CRIs                                           | -            | (422.698)   |
| (-) Pagamento de principal de debêntures                                         | (909.700)    | (909.700)   |
| (-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos                           | (62.094)     | (62.094)    |
| (-) Pagamento de juros de CCI/CRIs                                               | (50.617)     | (69.203)    |
| (-) Pagamento de juros de debêntures                                             | (117.548)    | (117.548)   |
| (+) Emissão de debênture                                                         | 2.500.000    | 2.500.000   |
| (-) Custo de estruturação                                                        | (16.178)     | (16.178)    |
| (+) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos              | 3.529        | 3.529       |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                                                  | 3.565.717    | 3.565.717   |
| (+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos | 21.457       | 21.457      |
| (+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs                     | 14.841       | 14.841      |
| (+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures                   | 212.652      | 212.652     |
| (-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos                       | (133.360)    | (133.360)   |
| (-) Pagamento de principal de CCI/CRIs                                           | (581.054)    | (581.054)   |
| (-) Pagamento de principal de debêntures                                         | (62.252)     | (62.252)    |
| (-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos                           | (22.103)     | (22.103)    |
| (-) Pagamento de juros de CCI/CRIs                                               | (13.130)     | (13.130)    |
| (-) Pagamento de juros de debêntures                                             | (180.647)    | (180.647)   |
| (+) Emissão de debêntures                                                        | 625.000      | 625.000     |
| (-) Custo de estruturação                                                        | (16.245)     | (16.245)    |
| (-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos              | 1.466        | 1.466       |
| Saldo em 30 de junho de 2025                                                     | 3.432.342    | 3.432.342   |

#### 14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E Provisão para CONTINGÊNCIAS

As informações referentes aos depósitos judiciais e provisão para contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

Os processos judiciais considerados com possibilidade de perda provável estão demonstrados abaixo:

| Natureza    | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|             | 30/06/2025    | 31/12/2024    | 30/06/2025    | 31/12/2024    |
| Tributária  | 42.541        | 1.320         | 42.541        | 1.320         |
| Trabalhista | 1.719         | 1.400         | 1.720         | 1.400         |
| Cível       | 48.214        | 41.861        | 54.786        | 50.547        |
| Total       | <u>92.474</u> | <u>44.581</u> | <u>99.047</u> | <u>53.267</u> |

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

|                                  | Controladora   |                 |               |               |
|----------------------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|
|                                  | Trabalhistas e |                 |               | Total         |
|                                  | Tributárias    | previdenciárias | Cíveis        |               |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | 1.491          | 3.448           | 19.268        | 24.207        |
| Atualização                      | -              | 26              | 714           | 740           |
| Constituição                     | 1.185          | 62              | 2.430         | 3.677         |
| Pagamentos                       | -              | (393)           | (367)         | (760)         |
| Reversão                         | (1.186)        | (2.476)         | (3.751)       | (7.413)       |
| Alienações                       | -              | -               | (99)          | (99)          |
| Saldos em 30 de junho de 2024    | <u>1.490</u>   | <u>667</u>      | <u>18.195</u> | <u>20.352</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 1.320          | 1.400           | 41.861        | 44.581        |
| Atualização monetária            | 32             | 57              | 2.447         | 2.536         |
| Constituição                     | 1.061          | 521             | 7.211         | 8.793         |
| Pagamentos                       | -              | -               | (461)         | (461)         |
| Reversão                         | (7)            | (259)           | (2.603)       | (2.869)       |
| Alienações                       | -              | -               | (241)         | (241)         |
| Outras movimentações             | <u>40.135</u>  | <u>-</u>        | <u>-</u>      | <u>40.135</u> |
| Saldos em 30 de junho de 2025    | <u>42.541</u>  | <u>1.719</u>    | <u>48.214</u> | <u>92.474</u> |
|                                  | Consolidado    |                 |               |               |
|                                  | Trabalhistas e |                 |               | Total         |
|                                  | Tributárias    | previdenciárias | Cíveis        |               |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | 2.754          | 4.167           | 45.456        | 52.377        |
| Atualização                      | 101            | 55              | 1.962         | 2.118         |
| Constituição                     | 1.917          | 62              | 3.877         | 5.856         |
| Pagamentos                       | (505)          | (412)           | (895)         | (1.812)       |
| Reversão                         | (695)          | (2.573)         | (5.120)       | (8.388)       |
| Alienações                       | -              | -               | (99)          | (99)          |
| Saldos em 30 de junho de 2024    | <u>3.572</u>   | <u>1.299</u>    | <u>45.181</u> | <u>50.052</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 1.320          | 1.400           | 50.547        | 53.267        |
| Atualização monetária            | 32             | 56              | 2.877         | 2.965         |
| Constituição                     | 1.061          | 524             | 9.216         | 10.801        |
| Pagamentos                       | -              | -               | (3.397)       | (3.397)       |
| Reversão                         | (7)            | (260)           | (4.216)       | (4.483)       |
| Outras movimentações             | <u>40.135</u>  | <u>-</u>        | <u>-</u>      | <u>40.135</u> |
| Alienações                       | -              | -               | (241)         | (241)         |
| Saldos em 30 de junho de 2025    | <u>42.541</u>  | <u>1.720</u>    | <u>54.786</u> | <u>99.047</u> |

Os depósitos judiciais são demonstrados conforme a natureza das suas respectivas causas:

|              | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 30/06/2025    | 31/12/2024    | 30/06/2025    | 31/12/2024    |
| Tributários  | 70.292        | 70.590        | 78.886        | 78.666        |
| Trabalhistas | 416           | 388           | 416           | 401           |
| Cíveis       | 9.537         | 8.671         | 11.562        | 9.797         |
| Em garantia  | 44            | 73            | 183           | 156           |
|              | <u>80.289</u> | <u>79.722</u> | <u>91.047</u> | <u>89.020</u> |

#### Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os processos considerados como de probabilidade de perda possível pela Administração consubstanciada na opinião de seus assessores legais externos, não estão provisionados nas informações trimestrais e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e são compostas por processos de natureza tributária, cível e trabalhista, como segue:

|                         | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tributárias             | 378.298        | 372.617        |
| Cíveis                  | 27.103         | 32.029         |
| Trabalhistas            | 1.509          | 857            |
| Propriedade Intelectual | -              | 29             |
| Total                   | <u>406.910</u> | <u>405.532</u> |

As informações referentes aos principais processos com classificação perda possível apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 30 de junho de 2025.

## 15. OBRIGAÇÕES A PAGAR POR AQUISIÇÕES

| Empresa                                     | Descrição                                                                                              | 30 de junho de 2025    |                |                | Taxa contratada | Vencimento             |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------------|
|                                             |                                                                                                        | Circulante             | Não circulante | Total          |                 |                        |
| EDRJ113 Participações Ltda. (a)             | Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)  | 398.007                | -              | 398.007        | IGP-DI          | 09 de setembro de 2025 |
|                                             | Outros                                                                                                 | 2.437                  | -              | 2.437          | N/A             |                        |
|                                             |                                                                                                        | <u>400.444</u>         | <u>-</u>       | <u>400.444</u> |                 |                        |
| Empresa                                     | Descrição                                                                                              | 31 de dezembro de 2024 |                |                | Taxa contratada | Vencimento             |
|                                             |                                                                                                        | Circulante             | Não circulante | Total          |                 |                        |
| EDRJ113 Participações Ltda..                | Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)  | 373.013                | -              | 373.013        | CDI             | 7 de julho de 2025     |
| Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda. | Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.. | 30.605                 | -              | 30.605         | CDI             | 7 de abril de 2025     |
|                                             |                                                                                                        | <u>403.618</u>         | <u>-</u>       | <u>403.618</u> |                 |                        |

- a) No dia 2 de julho de 2025, por ocasião do vencimento da dívida da controlada EDRJ113 Participações contraída na aquisição de participação societária na empresa Espírito Santo Mall (empresa detentora de 100% do Shopping Vila Velha), a EDRJ113 Participações assinou um aditamento ao contrato anterior estabelecendo um novo vencimento com previsão de pagamento em 9 de setembro de 2025.

## 16. IMPOSTOS DIFERIDOS

As informações referentes ao imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 30 de junho de 2025.

### Composição

Os saldos apresentam-se como segue:

|                                                                                    | Controladora   |                |                    |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                    | Ativos         |                | Passivos           |                    |
|                                                                                    | 30/06/2025     | 31/12/2024     | 30/06/2025         | 31/12/2024         |
| Valor justo de propriedades para investimento                                      | -              | -              | (2.892.675)        | (2.958.378)        |
| Contas a receber - ajuste aluguel linear                                           | -              | 303            | (4.253)            | -                  |
| Capitalização de juros                                                             | -              | -              | -                  | (1.209)            |
| Valor justo de instrumentos patrimoniais por meio de outros resultados abrangentes | -              | -              | (6.899)            | -                  |
| Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")                                    | 59.639         | 57.257         | -                  | -                  |
| Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL                                          | 472.861        | 480.942        | -                  | -                  |
| Outros                                                                             | 26.043         | 17.617         | -                  | -                  |
|                                                                                    | <u>558.543</u> | <u>556.119</u> | <u>(2.903.827)</u> | <u>(2.959.587)</u> |

Saldo líquido de R\$2.345.284 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 30 de junho de 2025 (R\$2.403.468 em 31 de dezembro de 2024 no passivo não circulante).

|                                                                                    | Consolidado    |                |                    |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                    | Ativos         |                | Passivos           |                    |
|                                                                                    | 30/06/2025     | 31/12/2024     | 30/06/2025         | 31/12/2024         |
| Valor justo de propriedades para investimento                                      | -              | -              | (4.480.537)        | (4.526.443)        |
| Mais valia de ativos                                                               | -              | -              | (11.818)           | (13.506)           |
| Contas a receber - ajuste aluguel linear                                           | -              | -              | (8.547)            | (2.332)            |
| Capitalização de juros                                                             | -              | -              | -                  | (2.041)            |
| Valor justo de instrumentos patrimoniais por meio de outros resultados abrangentes | -              | -              | (6.899)            | -                  |
| Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")                                    | 68.274         | 65.040         | -                  | -                  |
| Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL                                          | 610.854        | 618.100        | -                  | -                  |
| Outros                                                                             | 26.364         | 21.565         | -                  | -                  |
|                                                                                    | <u>705.492</u> | <u>704.705</u> | <u>(4.507.801)</u> | <u>(4.544.322)</u> |

Saldo líquido de R\$3.802.309 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 30 de junho de 2025 (R\$3.839.617 em 31 de dezembro de 2024 no passivo não circulante).

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizado, no consolidado em 30 de junho de 2025, R\$10.537 (R\$12.057 em 31 de dezembro de 2024) correspondem a créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa não registrados por falta de perspectiva de lucro tributável futuro.

Como a base tributável do imposto de renda e contribuição social levam em consideração o lucro líquido ajustado pelas regras da legislação tributária, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o lucro tributável. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.

#### Período realizável estimado

Os valores dos créditos tributários diferidos líquidos da não realização do ativo fiscal diferido, apresentam as seguintes expectativas de realização:

| Exercício      | Consolidado    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
| 2026           | 7.229          | 7.229          |
| 2027           | 12.301         | 12.301         |
| 2028           | 18.857         | 18.857         |
| 2029           | 19.233         | 19.233         |
| De 2030 a 2034 | 647.872        | 647.085        |
|                | <u>705.492</u> | <u>704.705</u> |

A expectativa de realização acima considerou a projeção de lucros tributáveis para os próximos 10 anos e a redução de 30% do passivo fiscal diferido em caso de alienação pelo valor justo das propriedades para investimento.

## 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Capital social

Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital subscrito e integralizado da Companhia é de R\$10.406.862, representado por 819.720.494 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, mediante de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho da Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R\$1.123.200, em adição ao valor do capital social da Companhia.

### Custo com captação de recursos

Os custos de transações incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de ações, totalizam o montante de R\$86.099 e estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

### Transações de capital com os sócios

A seguir a composição das transações de capital com os sócios:

|                                                        | 30/06/2025       | 31/12/2024       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Opções outorgadas reconhecidas                         | 165.220          | 165.220          |
| Transações de capital com acionistas não controladores | (363.801)        | (363.801)        |
|                                                        | <u>(198.581)</u> | <u>(198.581)</u> |

### Lucros acumulados, reserva de lucros, reserva para investimentos e reserva legal

O lucro líquido das informações trimestrais consolidadas do período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$297.487

A seguir a composição da reserva de lucros:

|                              | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------|------------|------------|
| Reserva legal                | 294.044    | 294.044    |
| Reserva de lucros a realizar | 115.535    | 115.535    |
| Retenção para investimentos  | 1.291.012  | 1.863.427  |
| Reserva de lucros            | 1.700.591  | 2.273.006  |

#### Outros resultados abrangentes

O Programa de Recompra de Ações da ALLOS, por meio da BR Malls Participações S.A, estão sujeitos a variações de preço de mercado. Em 30 de junho de 2025, esses títulos estão mensurados a valor justo e a perda acumulada de R\$145.095 (R\$173.505 em 31 de dezembro de 2024) foi alocado diretamente no patrimônio líquido, na rubrica “Outros resultados abrangentes”.

#### 17.1. Resultado por ação

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria.

|                                                                                               | Controladora |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                                                                               | 30/06/2025   | 30/06/2024  |
| Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia                                          | 266.536      | 338.047     |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas<br>(reduzida das ações em tesouraria) | 819.720.494  | 819.720.494 |
| Resultado básico por ação R\$                                                                 | 0,32515      | 0,41239     |

#### 17.2. Dividendos distribuídos

No dia 30 de janeiro de 2025, foi realizada a distribuição de dividendos intermediários por meio de transferência de 30.791.400 ações de emissão da ALLOS S.A. no montante total de R\$572.412.

### 18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

|                                            | Seis meses findos em 30 de junho de |          |             |          |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------|----------|
|                                            | Controladora                        |          | Consolidado |          |
|                                            | 2025                                | 2024     | 2025        | 2024     |
| Receitas de aluguéis                       | 313.652                             | 219.307  | 528.943     | 506.368  |
| Receita de serviços                        | -                                   | -        | 130.916     | 107.315  |
| Cessão de direito de uso                   | 4.012                               | 2.914    | 6.822       | 8.187    |
| Estacionamento                             | 14.221                              | 13.613   | 174.760     | 164.976  |
| Outros                                     | 1.463                               | 2.076    | 2.271       | 5.504    |
| Impostos e contribuições e outras deduções | (25.793)                            | (18.741) | (61.731)    | (59.395) |
| Total                                      | 307.555                             | 219.169  | 781.981     | 732.955  |

## 19. CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

|                                  | Seis meses findos em 30 de junho de |                 |                 |                 |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                  | Controladora                        |                 | Consolidado     |                 |
|                                  | 2025                                | 2024            | 2025            | 2024            |
| Custo de serviços prestados      | (4.636)                             | (335)           | (33.165)        | (22.154)        |
| Gastos com imóveis alugados      | (6.604)                             | (6.751)         | (11.574)        | (15.666)        |
| Custo de estacionamento          | (2.262)                             | (2.607)         | (21.679)        | (18.729)        |
| Custos operacionais de shoppings | (10.061)                            | (10.510)        | (24.066)        | (26.359)        |
| Total                            | <u>(23.563)</u>                     | <u>(20.203)</u> | <u>(90.484)</u> | <u>(82.908)</u> |

## 20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

|                                                                              | Seis meses findos em 30 de junho de |                  |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                              | Controladora                        |                  | Consolidado      |                  |
|                                                                              | 2025                                | 2024             | 2025             | 2024             |
| Despesa com pessoal                                                          | (77.979)                            | (73.666)         | (84.930)         | (81.904)         |
| Serviços profissionais                                                       | (12.001)                            | (15.211)         | (14.396)         | (17.257)         |
| Despesas com ocupação                                                        | (620)                               | (667)            | (1.034)          | (1.148)          |
| Depreciação e amortização                                                    | (33.908)                            | (36.398)         | (46.377)         | (48.288)         |
| Despesas de utilidades e serviços                                            | (432)                               | (399)            | (579)            | (635)            |
| Despesas legais e Reversão/(constituições)<br>de provisão para contingências | (1.018)                             | 3.536            | (1.399)          | 2.246            |
| Provisão para perda de crédito esperada                                      | (10.708)                            | (7.878)          | (17.785)         | (17.277)         |
| Outras despesas administrativas                                              | (3.276)                             | (4.453)          | (7.440)          | (10.846)         |
| Total                                                                        | <u>(139.942)</u>                    | <u>(135.136)</u> | <u>(173.940)</u> | <u>(175.109)</u> |

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

|                                                                           | Seis meses findos em 30 de junho de |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                           | Controladora                        |                  | Consolidado      |                  |
|                                                                           | 2025                                | 2024             | 2025             | 2024             |
| <u>Despesas financeiras</u>                                               |                                     |                  |                  |                  |
| Juros e variações monetárias passivas de<br>empréstimos, CRI e debêntures | (240.655)                           | (116.027)        | (240.655)        | (130.274)        |
| Ajuste a valor justo de instrumentos<br>financeiros (i)                   | (31.726)                            | (4.696)          | (31.726)         | (4.696)          |
| Custo de estruturação de dívida                                           | (8.295)                             | (3.441)          | (8.295)          | (10.314)         |
| Outras despesas financeiras                                               | (11.383)                            | (11.814)         | (42.251)         | (22.576)         |
|                                                                           | <u>(292.059)</u>                    | <u>(135.978)</u> | <u>(322.927)</u> | <u>(167.860)</u> |
| <u>Receitas financeiras</u>                                               |                                     |                  |                  |                  |
| Rendimento de aplicações financeiras                                      | 70.778                              | 40.293           | 79.431           | 50.903           |
| Atualização, multa e juros de contas a<br>receber                         | 2.062                               | 1.438            | 3.620            | 4.595            |
| Variações monetárias ativas                                               | 5.421                               | 4.962            | 5.988            | 3.722            |
| Dividendos recebidos dos instrumentos<br>financeiros                      | -                                   | 13.511           | -                | 13.511           |
| Outras receitas financeiras                                               | 13.528                              | 7.061            | 13.862           | 9.865            |
|                                                                           | <u>91.789</u>                       | <u>67.265</u>    | <u>102.901</u>   | <u>82.596</u>    |
| Resultado financeiro líquido                                              | <u>(200.270)</u>                    | <u>(68.713)</u>  | <u>(220.026)</u> | <u>(85.264)</u>  |

- (i) Refere-se às variações de preço de mercado em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, sobre os quais a companhia não possui influência significativa.

## 22. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTOS

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e da contribuição social pela alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

| Apuração da taxa efetiva de IRPJ/CSLL                                                                      | Seis meses findos em 30 de junho de |          |             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------|-----------|
|                                                                                                            | Controladora                        |          | Consolidado |           |
|                                                                                                            | 2025                                | 2024     | 2025        | 2024      |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                                                   | 213.308                             | 267.431  | 312.693     | 361.083   |
| Alíquota nominal combinada de imposto - Entidades no regime do lucro real                                  | 34%                                 | 34%      | 34%         | 34%       |
| Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal combinada                                        | (72.525)                            | (90.927) | (106.316)   | (122.768) |
| Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:                                                              |                                     |          |             |           |
| Despesas não dedutíveis e diferenças temporárias não registradas                                           | (5.837)                             | (6.567)  | (6.674)     | (8.547)   |
| Efeito de Juros Sobre Capital Próprio                                                                      | (1.088)                             | (13.261) | -           | -         |
| Efeito de prejuízos fiscais do período para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos | -                                   | -        | (3.963)     | (56)      |
| Outras adições                                                                                             | -                                   | -        | (1.693)     | -         |
| Equivalência patrimonial                                                                                   | 97.323                              | 100.241  | 10.961      | 11.628    |
| Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido                                                   | -                                   | -        | 55.928      | 35.289    |
| Liquidação de ações em tesouraria                                                                          | 27.256                              | -        | 27.256      | -         |
| Outros custos indedutíveis na venda das participações societárias                                          | -                                   | 54.686   | -           | 54.686    |
| Outras exclusões                                                                                           | 8.099                               | 26.444   | 9.295       | 34.600    |
| Imposto de renda e contribuição social no resultado do período                                             | 53.228                              | 70.616   | (15.206)    | 4.832     |
| Imposto de renda e contribuição social                                                                     |                                     |          |             |           |
| Correntes                                                                                                  | (11.752)                            | -        | (59.303)    | (49.021)  |
| Diferidos                                                                                                  | 64.980                              | 70.616   | 44.097      | 53.853    |
| Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado                      | 53.228                              | 70.616   | (15.206)    | 4.832     |

## 23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As operações realizadas com partes relacionadas referem-se, principalmente, a transferência de valores da Companhia entre controladora e demais empresas ligadas de forma a cobrir eventuais despesas correntes da operação. Os saldos com partes relacionadas não são atualizados monetariamente ou acrescidos de juros e não possuem prazo de vencimento definido. Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido credor de R\$22.819 (R\$11.220 devedor em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia possui um contrato de empréstimo através da emissão de debêntures a favor da subsidiária EDRJ Participações S.A., no valor principal de R\$400.000, com três séries e remuneração de CDI + 0,95% a.a., dos quais R\$53.390 foram efetivamente concedidos para a sua controladora Allos S.A até 30 de junho de 2025, sendo o prazo de vigência deste contrato de até dez anos. Em 30 de junho de 2025 o saldo atualizado é de R\$58.588.

### Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC (controladora)

Em 30 de junho de 2025, os AFACs totalizavam R\$179.211 (R\$132.743 em 31 de dezembro de 2024) com as suas controladas.

Como histórico nos últimos anos, tais adiantamentos possuem caráter permanente e não são remunerados ou sofrem atualização monetária. A Companhia tem a intenção de integralizar os adiantamentos em até 365 dias a partir da efetiva realização.

#### Receitas/custos dos serviços de administração e comercialização de Shoppings

A BR Malls Administração, BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. prestam serviços de administração, planejamento, gerenciamento, comercialização, implantação e operação de shopping Centers e empreendimentos comerciais de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, assim como coordena a aquisição e locação de imóveis para exploração comercial.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$6.022 (R\$8.639 em 30 de junho de 2024), foi eliminada na apresentação do consolidado.

#### Compra de ações da ALLOS

Durante o período findo em 30 de junho de 2025, a Companhia adquiriu 7.677.900 ações no valor total de R\$150.412, através do Programa de Recompra de Ações de emissão da Controladora ALLOS. Em 30 de junho de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$158.084 na rubrica de “Aplicações financeiras” referente a essa transação.

#### Remuneração do pessoal-chave da Administração

Após a combinação de negócios entre brMalls Participações S.A e Aliansce Sonae S.A. em 6 janeiro de 2023 as pessoas chaves da Administração foram transferidas para a ALLOS S.A. (Controladora).

## 24. SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

## 25. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES AO FLUXO DE CAIXA

A companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

|                                                                                                        | Seis meses findos em 30 de junho de |           |             |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------|-----------|
|                                                                                                        | Controladora                        |           | Consolidado |           |
|                                                                                                        | 2025                                | 2024      | 2025        | 2024      |
| <u>Atividades Operacionais</u>                                                                         |                                     |           |             |           |
| Valor a receber pela venda de ativos                                                                   | -                                   | 71.240    | -           | 71.240    |
|                                                                                                        | -                                   | 71.240    | -           | 71.240    |
| <u>Atividades de Investimento</u>                                                                      |                                     |           |             |           |
| Ações/Cotas recebidas como pagamento pela venda de ativos, mantidas em aplicações financeiras          | 286.129                             | 122.874   | 286.129     | 122.874   |
| Pagamento de dividendos por meio de transferências de ações                                            | (572.415)                           | (448.112) | (572.415)   | (448.112) |
| Ganho (perda) de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes | 28.410                              | (99.340)  | 28.410      | (99.340)  |
|                                                                                                        | (257.876)                           | (424.578) | (257.876)   | (424.578) |
|                                                                                                        | (257.876)                           | (353.338) | (257.876)   | (353.338) |

## BR Malls Participações S.A.

Comentário de desempenho referente às Informações Trimestrais - ITR  
Períodos de três meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Informações sobre a Companhia

A brMalls Participações S.A. (brMalls) detém participação em 25 shopping centers e possui atualmente 1.048,6 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL) Total e 661,3 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio, com percentual médio de participação em nossos shoppings centers de 64,8%.

Além de deter participações, somos especializados na administração e comercialização de espaços em nossos shopping centers. Possuímos experiência na gestão de empreendimentos comerciais, e uma rede de relacionamentos com as principais redes varejistas do país, facilitando a comercialização de seus espaços. Atualmente, oferecemos serviços de administração e/ou comercialização para 22 dos 25 shopping centers que detemos participação.

### Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida consolidada da brMalls no período de três meses findos em 30 de junho de 2025, totalizou R\$401.314 mil, representando um crescimento de 14,9% quando comparada ao mesmo período de 2024 ajustado pelas mudanças de participações nos shoppings da Companhia (Proforma). O avanço foi impulsionado, principalmente, pelas receitas de aluguéis, devido a aceleração dos índices de correção contratuais, pelo resultado em estacionamento, em função do crescimento em ticket médio e pelas receitas de serviços, que foram potencializadas pelas vendas de participações minoritárias em shoppings da Companhia e crescimento da linha de negócios de mídia.

|                             | 2T25           | 2T24           | 2T25/2T24<br>Δ% | 2T24<br>Proforma | 2T25/2T24 Δ%<br>Proforma |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| Receita de aluguéis         | 271.539        | 264.288        | 2,7%            | 255.073          | 6,5%                     |
| CDU                         | 3.661          | 4.578          | -20,0%          | 4.457            | -17,9%                   |
| Resultado de estacionamento | 73.034         | 67.275         | 8,6%            | 62.670           | 16,5%                    |
| Serviços                    | 68.395         | 47.783         | 43,1%           | 47.140           | 45,1%                    |
| Outras receitas             | 4.157          | 3.663          | 13,5%           | 3.530            | 17,8%                    |
| Aluguel linear              | 11.508         | 5.655          | 103,5%          | 5.595            | 105,7%                   |
| Impostos e contribuições    | (30.979)       | (29.055)       | 6,6%            | (29.055)         | 6,6%                     |
| <b>Receita líquida</b>      | <b>401.314</b> | <b>364.187</b> | <b>10,2%</b>    | <b>349.410</b>   | <b>14,9%</b>             |

## Custos de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços totalizaram R\$50.572 mil no período de três meses findos em 30 de junho de 2025. A variação em relação ao mesmo período de 2024, foi em função, principalmente, de um maior custo com serviços de mídia, que foi acompanhado do crescimento respectivo em receitas.

|                                      | 2T25            | 2T24            | 2T25/2T24<br>Δ% | 2T24<br>Proforma | 2T25/2T24 Δ%<br>Proforma |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| Custo de serviços prestados          | (17.429)        | (11.009)        | 58,3%           | (11.056)         | 57,6%                    |
| Custos operacionais dos shoppings    | (22.569)        | (24.760)        | -8,8%           | (23.491)         | -3,9%                    |
| Provisão para devedores duvidosos    | (10.574)        | (9.945)         | 6,3%            | (9.467)          | 11,7%                    |
| <b>Custos de aluguéis e serviços</b> | <b>(50.572)</b> | <b>(45.713)</b> | <b>10,6%</b>    | <b>(44.013)</b>  | <b>14,9%</b>             |

## Despesas comerciais, gerais e administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas reduziram 2,0% no segundo trimestre de 2025, em relação ao mesmo período de 2024 devido, principalmente, pelo avanço da captura de sinergias da combinação de negócios.

|                                                      | 2T25          | 2T24          | 2T25/2T24 Δ% |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Despesas com pessoal                                 | 42.269        | 39.348        | 7,4%         |
| Despesas não pessoal                                 | 10.451        | 14.447        | -27,7%       |
| <b>Despesas com vendas, gerais e administrativas</b> | <b>52.721</b> | <b>53.795</b> | <b>-2,0%</b> |

## “EBIT” e “EBITDA”

O “EBITDA” e “EBIT” correspondem a dois dos principais indicadores da Companhia, pelo fato de serem métricas importantes de performance para os usuários das demonstrações financeiras.

Para fins de atendimento aos termos do § 2º do art. 2º da Instrução CVM Nº 156/2022, demonstramos abaixo a conciliação dos valores do cálculo do LAJIDA (EBITDA) e do LAJIR (EBIT) para os períodos de três meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

| EBITDA                                      | 2T25         | 2T24         | 2T25/2T24<br>Δ% | 2T24<br>Proforma | 2T25/2T24 Δ%<br>Proforma |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| <i>Informações Financeiras Gerenciais</i>   |              |              |                 |                  |                          |
| <b>Lucro Líquido</b>                        | <b>136,5</b> | <b>236,3</b> | <b>-42,2%</b>   | <b>223,2</b>     | <b>-38,8%</b>            |
| (+) Imposto de renda e contribuição social  | 32,9         | 20,7         | 59,0%           | 20,7             | 59,0%                    |
| (+) Resultado financeiro líquido            | 92,8         | 42,8         | 117,0%          | 42,8             | 117,0%                   |
| <b>(=) EBIT</b>                             | <b>262,3</b> | <b>299,8</b> | <b>-12,5%</b>   | <b>286,7</b>     | <b>-8,5%</b>             |
| (+) Depreciações e amortizações             | 23,5         | 23,4         | 0,6%            | 23,4             | 0,6%                     |
| <b>(=) EBITDA</b>                           | <b>285,8</b> | <b>323,1</b> | <b>-11,6%</b>   | <b>310,1</b>     | <b>-7,8%</b>             |
| (-) Receitas/ (+) Despesas não recorrentes  | 11,8         | (59,5)       | n/a             | (59,5)           | n/a                      |
| (-) Variação de valor justo de propriedades | -            | -            | n/a             | -                | n/a                      |
| <b>(=) EBITDA Ajustado</b>                  | <b>297,6</b> | <b>263,6</b> | <b>12,9%</b>    | <b>250,5</b>     | <b>18,8%</b>             |