

BR Malls Participações S.A. e Controladas

Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas
Referentes aos Períodos de Três e Nove Meses
Findos em 30 de Setembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente sobre a
Revisão das Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas

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.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A. (“Companhia”, ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem os balanços patrimoniais individual e consolidado em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 Companhia 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 informações trimestrais 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 Informações Trimestrais - 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 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.

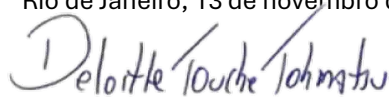
© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (“DVA”) referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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 a 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 demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 13 de novembro 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 SETEMBRO DE 2025

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

		Controladora		Consolidado	
<u>ATIVO</u>	Nota Explicativa	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		10.095	4.713	23.823	16.689
Aplicações financeiras	7	1.231.459	1.007.043	1.401.016	1.128.729
Contas a receber	8	80.649	128.699	202.946	287.571
Impostos e contribuições a recuperar	9	48.682	56.886	65.056	73.777
Adiantamentos		12.333	7.077	27.170	18.665
Despesas antecipadas		1.475	600	3.709	3.042
Outros valores a receber	8	25.353	32.319	26.123	42.342
		<u>1.410.046</u>	<u>1.237.337</u>	<u>1.749.843</u>	<u>1.570.815</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	85.155	631.980	85.155	631.980
Contas a receber	8	25.015	20.281	46.688	38.943
Depósitos judiciais	14	77.733	79.722	91.741	89.020
Impostos e contribuições a recuperar	9	4.962	4.889	21.080	22.382
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	120.448	132.743	-	-
Valores a receber de controladas e coligadas	23	15.888	44.839	-	-
Despesas antecipadas		1.760	-	1.760	-
Outros valores a receber	8	70.265	66.570	69.594	81.644
Investimentos	10	5.307.762	5.514.311	560.191	563.051
Propriedades para investimento	11	10.691.285	10.603.761	17.033.269	17.240.931
Imobilizado		21.870	22.679	79.969	82.267
Intangível	12	126.072	146.060	178.956	206.405
		<u>16.548.215</u>	<u>17.267.835</u>	<u>18.168.403</u>	<u>18.956.623</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>17.958.261</u>	<u>18.505.172</u>	<u>19.918.246</u>	<u>20.527.438</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 (CONTINUAÇÃO)

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota				
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Explicativa</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
CIRCULANTE					
Fornecedores		38.260	42.236	40.047	40.088
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	157.103	926.545	157.103	926.545
Impostos e contribuições a recolher	9	13.329	26.548	40.877	64.633
Salários e encargos sociais		48.756	55.718	55.180	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	-	416.686	403.618
Receitas diferidas		5.743	6.942	7.021	11.604
Outras obrigações		9.698	26.847	6.778	31.201
		<u>275.326</u>	<u>1.109.993</u>	<u>723.692</u>	<u>1.567.354</u>
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	3.204.382	2.639.172	3.204.382	2.639.172
Provisão para contingências	14	95.496	44.581	101.166	53.267
Impostos e contribuições a recolher	9	-	39.168	-	39.214
Impostos diferidos	16	2.419.639	2.403.468	3.810.231	3.839.617
Receitas diferidas		4.423	7.356	2.226	6.179
Empréstimos de empresas controladas	23	43.845	33.619	53.133	45.173
Outras obrigações	17	4.727	6.132	5.241	6.132
		<u>5.772.512</u>	<u>5.173.496</u>	<u>7.176.379</u>	<u>6.628.754</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
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		1.520.250	2.273.006	1.520.250	2.273.006
Lucros acumulados		393.316	-	393.316	-
Outros resultados abrangentes		(125.325)	(173.505)	(125.325)	(173.505)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		11.910.423	12.221.683	11.910.423	12.221.683
Participações não controladoras		-	-	107.752	109.647
Total do patrimônio líquido		<u>11.910.423</u>	<u>12.221.683</u>	<u>12.018.175</u>	<u>12.331.330</u>
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
		<u>17.958.261</u>	<u>18.505.172</u>	<u>19.918.246</u>	<u>20.527.438</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

REFERENTE AOS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

	Nota explicativa	Controladora			
		Período de três meses findos em 30 de setembro de		Período de nove meses findos em 30 de setembro de	
		2025	2024	2025	2024
RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	18	160.232	109.313	467.787	328.479
CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	19	(12.201)	(10.279)	(35.764)	(30.476)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		148.031	99.034	432.023	298.003
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(69.925)	(69.684)	(209.867)	(204.820)
Variação no valor justo e provisão para perda com propriedades para investimento	11	-	-	-	(16.558)
Outras receitas (despesas) operacionais		(12.467)	(148)	(29.186)	(6.104)
Lucro antes do resultado de equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos impostos e contribuições		65.639	29.202	192.970	70.521
RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	10	150.436	152.072	436.682	446.899
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	21	49.683	49.755	141.471	117.020
Despesas financeiras	21	(130.726)	(97.785)	(422.785)	(233.764)
Despesas financeiras, líquidas		(81.043)	(48.030)	(281.314)	(116.744)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		135.032	133.244	348.338	400.676
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22				
Correntes		1.611	-	(10.140)	-
Diferidos		(9.862)	(5.864)	55.118	64.751
		(8.251)	(5.864)	44.978	64.751
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		126.781	127.380	393.316	465.427
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES		126.781	127.380	393.316	465.427
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		126.781	127.380	393.316	465.427
Lucro líquido por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação):					
Lucro líquido por ação		0,15466	0,15539	0,47982	0,56779
Lucro diluído por ação		0,15466	0,15539	0,47982	0,56779

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

REFERENTE AOS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

	Nota Explicativa	Consolidado			
		Período de três meses findos em 30 de setembro de		Período de nove meses findos em 30 de setembro de	
		2025	2024	2025	2024
RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	18	393.796	378.915	1.175.778	1.111.869
CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	19	(39.402)	(41.066)	(129.886)	(123.972)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		<u>354.394</u>	<u>337.849</u>	<u>1.045.892</u>	<u>987.897</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(87.058)	(94.839)	(260.997)	(269.949)
Variação no valor justo e provisão para perda com propriedades para investimento	11	-	-	-	(55.815)
Outras receitas (despesas) operacionais		<u>(12.480)</u>	<u>(1.668)</u>	<u>(29.556)</u>	<u>(8.643)</u>
Lucro antes do resultado de equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos impostos e contribuições		254.856	241.342	755.339	653.490
RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	10	<u>18.598</u>	<u>16.948</u>	<u>50.835</u>	<u>51.148</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	21	57.378	56.378	160.278	138.974
Despesas financeiras	21	<u>(150.337)</u>	<u>(107.709)</u>	<u>(473.264)</u>	<u>(275.569)</u>
Despesas financeiras, líquidas		(92.959)	(51.331)	(312.986)	(136.595)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		<u>180.495</u>	<u>206.959</u>	<u>493.188</u>	<u>568.043</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22				
Correntes		(22.847)	(23.224)	(82.151)	(72.245)
Diferidos		<u>(14.821)</u>	<u>(40.221)</u>	<u>29.277</u>	<u>13.631</u>
		(37.668)	(63.445)	(52.874)	(58.614)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>142.827</u>	<u>143.514</u>	<u>440.314</u>	<u>509.429</u>
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores		126.781	127.380	393.316	465.427
Participações não controladoras		<u>16.046</u>	<u>16.134</u>	<u>46.998</u>	<u>44.002</u>
Lucro líquido do período		<u>142.827</u>	<u>143.514</u>	<u>440.314</u>	<u>509.429</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

REFERENTE AOS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

	Controladora			
	Período de três meses		Período de nove meses	
	findo em		findo em	
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	126.781	127.380	393.316	465.427
Ganho (perda) não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) (Nota 17)	12.871	(6.106)	48.180	(116.558)
Efeitos tributários	6.899	2.075	-	13.187
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>146.551</u>	<u>123.349</u>	<u>441.496</u>	<u>362.056</u>
	Consolidado			
	Período de três meses		Período de nove meses	
	findo em		findo em	
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	142.827	143.514	440.314	509.429
Ganho (perda) não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) (Nota 17)	12.871	(6.106)	48.180	(116.558)
Efeitos tributários	6.899	2.075	-	13.187
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>162.597</u>	<u>139.483</u>	<u>488.494</u>	<u>406.058</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	146.551	123.349	441.496	362.056
Não controladores	<u>16.046</u>	<u>16.134</u>	<u>46.998</u>	<u>44.002</u>
	<u>162.597</u>	<u>139.483</u>	<u>488.494</u>	<u>406.058</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
REFERENTE AO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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	-	-	-	-	-	-	-	465.427	-	465.427	44.002	509.429
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	65.900	(65.900)	-	-	-	-	-	-	-	-
Perda não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 4 e 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(103.371)	(103.371)	-	(103.371)
Dividendos intermediários pagos	-	-	-	-	-	(188.810)	-	-	-	(188.810)	-	(188.810)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.971)	(48.971)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024	10.406.862	(86.099)	-	(198.581)	263.490	2.428.035	-	465.427	(81.607)	13.197.527	102.945	13.300.472
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	-	-	-	-	-	-	-	393.316	-	393.316	46.998	440.314
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	48.180	48.180	-	48.180
Dividendos intermediários pagos	-	-	-	-	-	-	(752.756)	-	-	(752.756)	-	(752.756)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.893)	(48.893)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025	10.406.862	(86.099)	-	(198.581)	294.044	115.535	1.110.671	393.316	(125.325)	11.910.423	107.752	12.018.175

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
	Explicativa				
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do período		393.316	465.427	440.314	509.429
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	20	48.529	54.553	67.182	71.990
Atualização de empréstimos e financiamentos	13	383.321	205.612	383.321	226.733
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de ativos	15	-	-	41.236	14.057
Ajuste a valor presente sobre aquisições de ativos (entidades)		-	-	96	160
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros		27.002	12.815	27.002	12.815
Rendimentos de aplicações financeiras	21	(110.115)	(84.615)	(124.353)	(99.689)
Ajuste de linearização das receitas de contratos de aluguel e ajuste a valor presente		-	(6.736)	-	(17.741)
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	14	17.162	(4.690)	19.194	4.122
Ajuste a valor justo/recuperável das propriedades para investimento	11	-	16.558	-	55.815
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	(55.118)	(64.751)	(29.277)	(13.631)
(Ganho) ou perda na venda de ativos		4.515	5.005	4.515	5.005
Resultado de equivalência patrimonial	10	(436.682)	(446.899)	(50.835)	(51.148)
Provisão para perdas de crédito esperadas	8	16.885	12.892	27.757	43.128
Lucro líquido do período ajustado		288.815	165.171	806.152	761.045
Redução (aumento) em ativos operacionais:					
Contas a receber		16.809	25.337	31.273	50.998
Impostos e contribuições a recuperar		8.268	1.355	10.013	(15.827)
Adiantamentos		(5.207)	(1.012)	(8.537)	(9.965)
Despesas antecipadas		(2.635)	387	(2.440)	(1.730)
Depósitos judiciais e cauções		1.839	(15.681)	(2.876)	(14.193)
Fornecedores		(3.508)	(8.357)	459	(6.922)
Impostos e contribuições a recolher		11.105	(32.373)	47.346	45.262
Salários e encargos sociais		(6.957)	(7.588)	(9.163)	(4.295)
Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais		(6.180)	(1.132)	(11.189)	(6.675)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(23.500)	(4.489)	(69.936)	(57.177)
Outros		(20.588)	(33.621)	(23.847)	(14.612)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		258.261	87.997	767.255	725.909
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Redução (aumento) em aplicações financeiras		(11.053)	(2.802.757)	(47.306)	(2.809.650)
Pagamento para aquisição de ativos imobilizado e intangível		(27.731)	(26.858)	(37.436)	(40.113)
Pagamento para aquisição e construção de propriedades para investimento	11	(80.958)	(32.307)	(135.782)	(73.130)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária /cotas		12.295	(324.392)	-	-
Redução de capital nas controladas e coligadas		(77.070)	162	(1.474)	162
Transações com partes relacionadas		37.012	(5)	8.393	9.714
Dividendos recebidos		421.045	443.357	55.169	30.354
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers		86.291	579.895	90.617	579.895
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		359.831	(2.162.905)	(67.819)	(2.302.768)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Emissão de debêntures		625.000	2.500.000	625.000	2.500.000
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	13	(419.428)	(134.191)	(419.428)	(152.777)
Pagamento de principal de empréstimos, financiamentos e debêntures	13	(776.666)	(140.595)	(776.666)	(563.293)
Pagamento de custo de estruturação	13	(16.459)	(14.249)	(16.459)	(14.249)
Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de ativos		-	-	(6.370)	(4.316)
Pagamento de obrigações a pagar por aquisição de shoppings		-	-	(24.329)	(14.583)
Dividendos mínimos obrigatórios pagos		(25.157)	(136.538)	(25.157)	(136.542)
Dividendos pagos a acionistas não controladores		-	-	(48.893)	(48.971)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamento		(612.710)	2.074.427	(692.302)	1.565.269
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		10.095	1.240	23.823	10.258
Variação no saldo de caixa e equivalentes de caixa		5.382	(481)	7.134	(11.590)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
RECEITAS				
Receita bruta de aluguel e serviços	507.072	356.756	1.270.120	1.201.938
Provisão para perdas de crédito esperadas	(16.885)	(10.402)	(27.757)	(25.965)
Outras despesas	(4.517)	(4.917)	(4.517)	(4.917)
	<u>485.670</u>	<u>341.437</u>	<u>1.237.846</u>	<u>1.171.056</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de aluguéis e serviços	(59.167)	(27.447)	(142.036)	(88.659)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(25.676)	(29.705)	(37.333)	(51.979)
Perda (Recuperação) com propriedades para investimento	-	(16.558)	-	(55.815)
	<u>400.827</u>	<u>267.727</u>	<u>1.058.477</u>	<u>974.603</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA				
	<u>400.827</u>	<u>267.727</u>	<u>1.058.477</u>	<u>974.603</u>
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(48.529)	(54.553)	(67.182)	(71.990)
	<u>352.298</u>	<u>213.174</u>	<u>991.295</u>	<u>902.613</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA				
	<u>352.298</u>	<u>213.174</u>	<u>991.295</u>	<u>902.613</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	436.682	446.899	50.835	51.148
Receitas financeiras	141.471	117.020	160.278	138.974
	<u>578.153</u>	<u>563.919</u>	<u>211.113</u>	<u>190.122</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>930.451</u>	<u>777.093</u>	<u>1.202.408</u>	<u>1.092.735</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	104.929	98.480	118.882	123.704
Remuneração direta	87.951	81.341	99.865	104.875
Benefícios	12.354	12.084	13.953	13.273
FGTS	4.624	5.055	5.064	5.556
Tributos	8.887	(22.735)	163.407	164.243
Federais	7.898	(23.606)	140.704	144.466
Municipais	989	871	22.703	19.777
Remuneração de capitais de terceiros	423.319	235.921	479.805	295.359
Juros e outras despesas financeiras	422.785	233.764	473.264	275.569
Aluguéis	534	2.157	6.541	19.790
Remuneração de capitais próprios	393.316	465.427	440.314	509.429
Dividendos	-	188.810	-	188.810
Lucros retidos	393.316	276.617	393.316	276.617
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	46.998	44.002
	<u>930.451</u>	<u>777.093</u>	<u>1.202.408</u>	<u>1.092.735</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTE AO PERÍODO DE 30 DE SETEMBRO 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 setembro de 2025 foram aprovadas pela Diretoria da Companhia e autorizadas para arquivamento em 13 de novembro 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 NOVE MESES FINDOS EM 30 SETEMBRO 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., em conjunto com a empresa NEOOH, ganhou um leilão para exploração de espaços de mídia publicitária em 17 aeroportos da AENA Brasil. Para exploração dessa operação, a Helloo e a NEOOH criaram uma empresa em que cada uma detém 50% de participação societária, denominada NEOOH HELLO Mídia SPE Ltda. e, a partir de julho de 2025, passaram a explorar os espaços publicitários objeto do referido leilão. Em 30 de setembro de 2025, os resultados dessa nova operação estão registrados através da equivalência patrimonial da coligada NEOOH HELLO Mídia SPE Ltda.

Reestruturações societárias

Durante o mês de agosto de 2025, devido a um processo de reestruturação societária de algumas participações societárias da Companhia, a investida Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. foi incorporada pela Br Malls Participações S.A.

Essa reestruturação não modifica a participação detida pela Companhia e não geram nenhum resultado de ganho ou perda, em função de terem sido feita pelos seus valores contábeis.

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 contratual	Controladora						
			Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	Mais de 5 anos
<u>30 de setembro de 2025</u>									
Empréstimos e financiamentos	219.018	235.371	118.277	7.746	109.348	-	-	-	-
Fornecedores	38.260	38.260	38.260	-	-	-	-	-	-
Debêntures	3.142.467	5.503.939	231.881	206.464	343.816	324.397	312.653	775.867	3.308.861
	<u>3.399.745</u>	<u>5.777.570</u>	<u>388.418</u>	<u>214.210</u>	<u>453.164</u>	<u>324.397</u>	<u>312.653</u>	<u>775.867</u>	<u>3.308.861</u>
<u>31 de dezembro de 2024</u>									
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	-	-	-	-	-	-
	<u>3.607.953</u>	<u>3.630.535</u>	<u>868.731</u>	<u>107.056</u>	<u>111.906</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>2.513.742</u>
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Consolidado						
			Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	Mais de 5 anos
<u>30 de setembro de 2025</u>									
Empréstimos e financiamentos	219.018	235.371	118.277	7.746	109.348	-	-	-	-
Fornecedores	40.047	40.047	40.047	-	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	416.686	418.058	418.058	-	-	-	-	-	-
Debêntures	3.142.467	5.503.939	231.881	206.464	343.816	324.397	312.653	775.867	3.308.861
	<u>3.818.218</u>	<u>6.197.415</u>	<u>808.263</u>	<u>214.210</u>	<u>453.164</u>	<u>324.397</u>	<u>312.653</u>	<u>775.867</u>	<u>3.308.861</u>
<u>31 de dezembro de 2024</u>									
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	-	-	-	-	-	-
	<u>4.009.423</u>	<u>4.032.353</u>	<u>1.063.283</u>	<u>314.322</u>	<u>111.906</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>2.513.742</u>

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 setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13)	3.361.485	3.565.717
Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)	416.686	403.618
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(23.823)	(16.689)
Menos: aplicações financeiras (Nota 7)	(1.486.171)	(1.760.709)
Dívida líquida (a)	<u>2.268.177</u>	<u>2.191.937</u>
Total do patrimônio líquido (b)	<u>12.018.175</u>	<u>12.331.330</u>
Índice de endividamento líquido - %	15,88%	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 setembro 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 setembro 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 Provável (%)</u>	<u>Mercado possível (%)</u>	<u>Mercado remoto (%)</u>
CDI	14,04%	17,54%	21,05%

		Controladora					
Operação		Saldo contábil em 30/09/2025	Cenário provável (a)	Ganho ou perda (b) - (a)	Cenário possível 25% (b)	Ganho ou perda (c) - (a)	Cenário remoto 50% (c)
Aplicações financeiras (Nota 7) (i)	CDI	1.066.511	1.216.162	37.422	1.253.584	74.844	1.291.006
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(3.361.485)	(3.833.294)	(117.952)	(3.951.246)	(235.904)	(4.069.198)
Total		<u>(2.294.974)</u>	<u>(2.617.132)</u>	<u>(80.530)</u>	<u>(2.697.662)</u>	<u>(161.060)</u>	<u>(2.778.192)</u>
		Consolidado					
Operação		Saldo contábil em 30/09/2025	Cenário provável (a)	Ganho ou perda (b) - (a)	Cenário possível 25% (b)	Ganho ou perda (c) - (a)	Cenário remoto 50% (c)
Aplicações financeiras (Nota 7) (i)	CDI	1.236.059	1.370.044	42.157	1.412.201	84.313	1.454.357
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(3.361.485)	(3.833.294)	(117.952)	(3.951.246)	(235.904)	(4.069.198)
Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)	CDI	(416.686)	(472.392)	(14.536)	(486.928)	(29.071)	(501.463)
Total		<u>(2.542.112)</u>	<u>(2.935.642)</u>	<u>(90.331)</u>	<u>(3.025.973)</u>	<u>(180.662)</u>	<u>(3.116.304)</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 setembro de 2025, considerando a desvalorização da carteira em 25% e 50%:

Operação	Saldo contábil em 30/09/2025	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)	164.948	164.948	(41.237)	123.711	(82.474)	82.474

(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			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Empréstimos e financiamentos	220.340	217.875	346.523	344.931
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	-	581.517	578.784
Debêntures	3.169.180	3.106.886	2.660.258	2.658.170
Total de captações	<u>3.389.520</u>	<u>3.324.761</u>	<u>3.588.298</u>	<u>3.581.885</u>
Total do custo de captações	(27.476)		(20.427)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(559)		(2.154)	
Total de captações, líquido	<u>3.361.485</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 setembro de 2025			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida	755.839	246.135	173.804	1.175.778
Custos	(51.613)	(32.418)	(45.855)	(129.886)
Despesas	(27.759)	-	(233.238)	(260.997)
Outros	(29.556)	-	-	(29.556)
Equivalência patrimonial	50.835	-	-	50.835
Resultado financeiro, líquido	-	-	(312.986)	(312.986)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>697.746</u>	<u>213.717</u>	<u>(418.275)</u>	<u>493.188</u>

Itens	30 de setembro de 2024			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida	723.351	232.567	155.951	1.111.869
Custos	(61.324)	(27.675)	(34.973)	(123.972)
Despesas	(25.965)	-	(243.984)	(269.949)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(55.815)	-	-	(55.815)
Outros	(8.643)	-	-	(8.643)
Equivalência patrimonial	51.148	-	-	51.148
Resultado financeiro, líquido	-	-	(136.595)	(136.595)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>622.752</u>	<u>204.892</u>	<u>(259.601)</u>	<u>568.043</u>

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Controladora

Taxa	Contraparte	Tipo	30/09/2025	31/12/2024
100,75% CDI	Banco BTG Pactual S.A	CDB	-	102.164
100,49% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	664.162	193.590
100,60% CDI	Banco Bradesco	Fundo	429	1.213
100,35% CDI	XP Investimento	Fundo	-	19.357
101,00% CDI	XP Investimento	Compromissada	-	31.356
101,50% CDI	XP Investimento	CDB	51.361	223.395
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.411	1.283
96,50% CDI	Banco Itaú BBA	CDB	17.882	13.533
93,00% CDI	Banco Itaú BBA	Compromissada	38.013	-
100,60% CDI	Banco Bradesco	CDB	293.253	316.089
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	84.246	100.273
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	-	4.790
-	Mall11	Fundo imobiliário	80.702	-
-	Ações ALLOS (a)	Ações	-	544.775
-	Debêntures - Araguaia	Debêntures	85.155	87.205
			<u>1.316.614</u>	<u>1.639.023</u>
Circulante			1.231.459	1.007.043
Não circulante			85.155	631.980

Consolidado

Taxa	Contraparte	Tipo	30/09/2025	31/12/2024
100,75% CDI	Banco BTG Pactual	CDB	-	102.164
100,49% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	764.099	303.690
103,07% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	429	406
101,15% CDI	XP Investimento (iii)	Fundo	-	19.357
101,50% CDI	XP Investimento	Compromissada	51.361	254.751
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.411	1.283
97,04% CDI	Banco Itaú Unibanco	CDB	81.767	22.424
93,00% CDI	Banco Itaú BBA	Compromissada	38.013	-
100,60% CDI	Banco Bradesco	CDB	298.979	319.468
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	84.246	100.273
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	-	4.790
-	Mall11	Fundo imobiliário	80.702	-
-	Ações ALLOS (a)	Ações	-	544.775
-	Debêntures - Araguaia	Debênture	85.155	87.205
-	Outros	Fundos	9	123
			<u>1.486.171</u>	<u>1.760.709</u>
Circulante			1.401.016	1.128.729
Não circulante			85.155	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	30/09/2025	31/12/2024
Operações Compromissadas	-	21.356
Títulos públicos pós fixados (Tesouro SELIC - LFT)	577.583	183.824
Letras financeiras	137.022	98.475
CDB	49.457	-
Saldo em tesouraria	37	35
	<u>764.099</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	30/09/2025	31/12/2024
Letras financeiras	131	-
CDB	4	-
Fundos de Investimento	294	406
	<u>429</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 setembro de 2025, a Companhia não possuía mais aplicações nesse fundo.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, as aplicações financeiras que são atrelados ao CDI a taxa de remuneração média foi de 99,47% 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aluguéis	184.657	201.817	293.181	323.841
Estacionamento	803	2.930	26.004	34.114
Prestação de Serviço	-	-	49.480	46.606
Linearização de aluguéis	32.023	13.407	58.825	26.950
Outros	19.065	51.158	29.254	93.406
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(130.884)	(120.332)	(207.110)	(198.403)
	<u>105.664</u>	<u>148.980</u>	<u>249.634</u>	<u>326.514</u>
Circulante	80.649	128.699	202.946	287.571
Não Circulante	25.015	20.281	46.688	38.943

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

Controladora	Saldo a vencer	30/09/2025				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	61.626	11.322	4.758	10.522	96.429	184.657
Estacionamentos	803	-	-	-	-	803
Outros	5.532	1.270	3.822	4.249	4.192	19.065
Subtotal em 30 de setembro de 2025	67.961	12.592	8.580	14.771	100.621	204.525
Aluguel linear						32.023
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(130.884)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2025						105.664
Circulante						80.649
Não circulante						25.015

		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

		30/09/2025				
		Saldo vencido				
Consolidado	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	101.340	16.315	9.369	15.323	150.834	293.181
Estacionamentos	26.004	-	-	-	-	26.004
Prestação de Serviço	28.962	4.383	2.039	2.351	11.745	49.480
Outros	13.090	2.748	2.247	3.112	8.057	29.254
Subtotal em 30 de setembro de 2025	169.396	23.446	13.655	20.786	170.636	397.919
Aluguel linear						58.825
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(207.110)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2025						249.634
Circulante						202.946
Não circulante						46.688

Consolidado	Saldo a vencer	31/12/2024				
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
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 estacionamento, 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/09/2024
Saldo inicial	(120.332)	(100.098)	(198.403)	(213.387)
Efeito de eventos de reestruturação societária	(10.571)	(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	8.688	19.614	10.658	30.722
Reversão (constituição) da PCE	(17.116)	(9.383)	(28.004)	(21.762)
Saldo final	(130.884)	(120.332)	(207.110)	(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):

	30/09/2025	31/12/2024
A vencer	3,16%	3,16%
Vencidos em até 90 dias	30,78%	27,90%
Vencidos entre 91 e 180 dias	62,74%	60,35%
Vencidos entre 181 e 360 dias	90,52%	92,57%
Vencidos há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

Outros saldos a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
<u>Ativo circulante</u>				
Aportes condominiais	-	3.351	-	6.711
Empréstimo a lojistas	1.703	1.760	1.703	1.786
Alienação Shopping Via Brasil	-	-	-	4.130
Empréstimos e adiantamentos a condomínios	193	499	193	737
Alienação SPE Fortuna	14.700	14.990	14.700	14.990
Alienação Rio Anil Shopping	-	9.037	-	9.037
Outros	8.757	2.682	9.527	4.951
	25.353	32.319	26.123	42.342

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
<u>Ativo não circulante</u>				
Terreno São Bernardo	15.083	-	15.083	15.083
Empréstimos e adiantamentos a condomínios	-	109	-	95
Terreno do Norte Shopping	8.639	9.395	8.639	9.395
Alienação SPE Fortuna	43.069	51.217	43.069	51.217
Sinistro Rio Anil	2.487	3.452	2.487	3.452
Outros	987	2.397	316	2.402
	<u>70.265</u>	<u>66.570</u>	<u>69.594</u>	<u>81.644</u>
 Total Outros saldos a receber	 <u>95.618</u>	 <u>98.889</u>	 <u>95.717</u>	 <u>123.986</u>

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CS	52.213	61.775	73.932	85.730
PIS e COFINS	-	-	2.384	797
Outros	1.431	-	9.820	9.632
Total	<u>53.644</u>	<u>61.775</u>	<u>86.136</u>	<u>96.159</u>
 Circulante	 48.682	 56.886	 65.056	 73.777
Não circulante	4.962	4.889	21.080	22.382
 <u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
PIS e COFINS	1.957	51.266	7.339	57.000
ISS	72	-	2.267	3.368
IRPJ e CSLL	-	-	18.724	21.251
ITBI	11.300	11.789	11.300	11.789
Outros	-	2.661	1.247	10.439
Total	<u>13.329</u>	<u>65.716</u>	<u>40.877</u>	<u>103.847</u>
 Circulante	 13.329	 26.548	 40.877	 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 setembro de 2025 quando comparado à 31 de dezembro de 2024.

Controladora

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

	Participação	31/12/2024	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital/Cotas	Alienação	Efeitos de eventos de reestruturação societária	30/09/2025
Sociedade Independência S/A	83,44%	271.543	(15.457)	16.829	-	-	-	272.915
Companhia Santa Cruz	100,00%	422.078	(11.803)	25.506	1.400	-	-	437.181
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	785.609	(57.182)	36.299	-	-	-	764.726
CG Participações Ltda	100,00%	350.330	(16.327)	18.750	-	-	-	352.753
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	286.915	(11.150)	13.274	3.500	-	-	292.539
EDRJ113 Participações Ltda	100,00%	2.445.834	(97.501)	113.128	-	-	(299.554)	2.161.907
GS Shopping Center S/A	50,00%	306.184	(18.349)	18.478	-	-	-	306.313
Uberlândia Empreendimentos LTDA	100,00%	200.965	-	11.183	-	-	-	212.148
Outros		444.853	(193.276)	183.235	72.170	(351)	649	507.280
		<u>5.514.311</u>	<u>(421.045)</u>	<u>436.682</u>	<u>77.070</u>	<u>(351)</u>	<u>(298.905)</u>	<u>5.307.762</u>

	Participação	31/12/2023	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/ redução de capital / Cotas	Alienação	Obrigações com coligadas	Efeitos de eventos de reestruturação societária	30/09/2024
SPE Fortuna	100,00%	165.419	-	(35.037)	-	(130.382)	-	-	-
Sociedade Independência S.A.	83,44%	276.051	(18.738)	16.617	-	-	-	-	273.930
Proffito Holding Participações S.A.	100,00%	1.485.364	(130.668)	134.700	23.900	-	-	(1.513.296)	-
Cima Empreendimentos do Brasil S.A.	100,00%	3.398.999	(132.394)	163.890	319.650	-	-	(3.750.145)	-
Center Shopping S.A.	21,00%	181.297	(1.635)	8.088	-	-	-	(187.750)	-
Companhia Santa Cruz	100,00%	434.975	(14.948)	19.859	-	-	-	-	439.886
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	701.696	(30.342)	29.893	-	-	-	-	701.247
CG Participações Ltda	100,00%	372.607	(22.322)	16.776	-	-	-	-	367.061
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	303.444	(16.921)	13.723	-	-	-	-	300.246
EDRJ113 Participações Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	-	2.336.215	2.336.215
GS Shopping Center S/A	50,00%	-	-	-	-	-	-	288.424	288.424
Center Shopping 02 Ltda	100,00%	-	-	473	-	-	-	187.750	188.223
Outros		285.509	(75.389)	77.917	5.871	(1.146)	3.679	137.725	434.166
		<u>7.605.361</u>	<u>(443.357)</u>	<u>446.899</u>	<u>349.421</u>	<u>(131.528)</u>	<u>3.679</u>	<u>(2.501.077)</u>	<u>5.329.398</u>

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

30/09/2025	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedade Independência S.A.	5.506	467.392	472.898	2.726	143.092	327.080	472.898
Companhia Santa Cruz	66.721	516.993	583.714	6.390	140.142	437.182	583.714
Cuiabá Plaza Participações Ltda.	15.932	946.716	962.648	2.748	195.174	764.726	962.648
CG Participações Ltda.	7.324	448.815	456.139	2.597	100.789	352.753	456.139
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.816	379.209	385.025	2.372	90.115	292.538	385.025
EDRJ113 Participações Ltda.	120.089	2.919.285	3.039.374	420.672	456.795	2.161.907	3.039.374
GS Shopping Center S.A.	10.799	877.983	888.782	2.865	273.290	612.627	888.782
Center Shopping 02 Ltda.	14.160	274.162	288.322	594	75.579	212.149	288.322
Outros	211.316	835.246	1.046.562	31.960	237.669	776.933	1.046.562

30/09/2025	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.	21.839	(2.360)	(651)	205	6.340	(1.488)	(3.715)	20.170
Companhia Santa Cruz	38.999	(11.129)	(1.674)	231	3.974	351	(5.245)	25.507
Cuiabá Plaza Participações Ltda.	38.435	(1.439)	(1.822)	1.276	8.903	921	(9.974)	36.300
CG Participações Ltda.	21.646	(2.393)	(836)	394	6.030	(991)	(5.100)	18.750
SDR empreendimentos imobiliários Ltda.	17.075	(2.264)	(837)	(49)	3.513	(540)	(3.624)	13.274
EDRJ113 Participações LTDA.	78.165	(3.758)	(1.391)	(43.313)	90.556	(60)	(7.071)	113.128
GS Shopping Center S.A.	39.627	(3.312)	(332)	865	7.967	(1.530)	(6.327)	36.958
Center Shopping 02 LTDA.	11.981	(1.074)	(322)	467	2.661	(83)	(2.446)	11.184
Outros	332.537	(74.617)	(35.640)	5.270	8.974	(20)	(32.081)	204.423

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 alugueis 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 setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

	% de participação	31/12/2024	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Redução de capital	30/09/2025
GS Shopping	50,00%	306.242	(18.407)	18.479	-	306.314
Christaltur	49,99%	111.430	(5.400)	6.379	-	112.409
Espírito Santo Mall	50,00%	143.238	(17.332)	10.719	-	136.625
Outros		2.141	(14.030)	15.258	1.474	4.843
		<u>563.051</u>	<u>(55.169)</u>	<u>50.835</u>	<u>1.474</u>	<u>560.191</u>

	% de participação	31/12/2023	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Redução de capital	Alienação	Cisão (Nota 4)	30/09/2024
GS Shopping	50,00%	283.402	(12.137)	17.159	-	-	-	288.424
Christaltur	49,99%	106.621	(5.503)	6.124	-	-	-	107.242
Espírito Santo Mall	50,00%	123.379	-	9.460	-	-	-	132.839
Center Shopping S.A.	21,00%	181.297	(1.635)	8.088	-	-	(187.750)	-
Outros	-	1.615	(11.079)	10.317	(162)	(13)	912	1.590
		<u>696.314</u>	<u>(30.354)</u>	<u>51.148</u>	<u>(162)</u>	<u>(13)</u>	<u>(186.838)</u>	<u>530.095</u>

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

30/09/2025	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	10.799	877.983	888.782	2.865	273.290	612.627	888.782
Christaltur	4.246	306.612	310.858	1.212	84.780	224.866	310.858
Espírito Santo Mall	42.387	311.001	353.388	10.773	69.364	273.251	353.388
Outros	50.787	897.379	948.166	259.622	675.858	12.686	948.166

30/09/2025	Receita líquida	Custos de aluguéis 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	39.627	(3.311)	(332)	865	7.966	(1.530)	(6.327)	36.958
Christaltur	13.431	(2.190)	(152)	187	3.423	(31)	(1.908)	12.760
Espírito Santo Mall	46.781	(28.647)	(1.031)	2.476	10.028	(346)	(7.823)	21.438
Outros	72.407	(14.234)	(2)	(384)	2	-	(8.922)	48.867

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 aluguéis 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 Center	61.108	(33.888)	(2.366)	1.047	12.479	15.653	(14.315)	39.718
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 setembro 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	27.414	4.893	32.307
Provisões para perda de propriedades para investimento	(16.558)	-	(16.558)
Alienações/Baixas	(423.094)	-	(423.094)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	3.320.892	15.811	3.336.703
Transferências	11	(11)	-
Saldos em 30 de setembro de 2024	<u>10.871.272</u>	<u>26.692</u>	<u>10.897.964</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10.576.009	27.752	10.603.761
Adições	42.200	38.758	80.958
Alienações/Baixas	(341.892)	(1.553)	(343.445)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	350.011	-	350.011
Saldos em 30 de setembro de 2025	<u>10.626.328</u>	<u>64.957</u>	<u>10.691.285</u>
	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	17.472.347	46.474	17.518.821
Adições	69.502	3.628	73.130
Provisões para perda de propriedades para investimento	(55.815)	-	(55.815)
Alienações/Baixas	(523.798)	-	(523.798)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	251.144	-	251.144
Transferências	63	(63)	-
Saldos em 30 de setembro de 2024	<u>17.213.443</u>	<u>50.039</u>	<u>17.263.482</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.189.078	51.853	17.240.931
Adições	74.287	61.495	135.782
Alienações/Baixas	(341.892)	(1.552)	(343.444)
Saldos em 30 de setembro de 2025	<u>16.921.473</u>	<u>111.796</u>	<u>17.033.269</u>

As premissas utilizadas para avaliação do valor justo não sofreram modificações no período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024:

Controladora

	30/09/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de uso e softwares	494.940	(397.239)	97.701	474.414	(350.879)	123.535
Sistemas em desenvolvimento	28.371	-	28.371	22.525	-	22.525
	<u>523.311</u>	<u>(397.239)</u>	<u>126.072</u>	<u>496.939</u>	<u>(350.879)</u>	<u>146.060</u>
	31/12/2024	Adições	Transferências	Amortização	30/09/2025	
Direito de uso e softwares	123.535	9.662	10.864	(46.360)		97.701
Sistemas em desenvolvimento	22.525	16.710	(10.864)	-		28.371
	<u>146.060</u>	<u>26.372</u>	<u>-</u>	<u>(46.360)</u>		<u>126.072</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

	30/09/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de uso e softwares	570.515	(440.482)	130.033	549.986	(386.658)	163.328
Sistemas em desenvolvimento	28.371	-	28.371	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>625.493</u>	<u>(446.537)</u>	<u>178.956</u>	<u>599.118</u>	<u>(392.713)</u>	<u>206.405</u>
	31/12/2024	Adições	Transferências	Amortização	30/09/2025	
Direito de uso e softwares	163.328	9.665	10.864	(53.824)		130.033
Sistemas em desenvolvimento	22.525	16.710	(10.864)	-		28.371
Direitos contratuais	-	-	-	-		-
Ágio em aquisição de participação societária	20.552	-	-	-		20.552
	<u>206.405</u>	<u>26.375</u>	<u>-</u>	<u>(53.824)</u>		<u>178.956</u>

	<u>31/12/2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Amortização</u>	<u>31/12/2024</u>
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	<u>20.552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.552</u>
	<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 nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia não identificou indicadores 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	30/09/2025	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	220.340	210.453
Ago/2024	Br Malls	Debênture XI - 1ª Série	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	652.647	666.419
Ago/2024	Br Malls	Debênture XI - 2ª Série	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.890.159	1.931.435
Jan/2025 (a)	Br Malls	Debênture XII - 1ª Série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.872	-
Jan/2025 (a)	Br Malls	Debênture XII - 2ª Série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.501	-
(=) Subtotal						<u>3.389.519</u>	<u>3.588.298</u>
(-) Custo de estruturação						(27.476)	(20.427)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(559)	(2.154)
Total Controladora						<u>3.361.485</u>	<u>3.565.717</u>
Circulante						157.103	926.545
Não circulante						3.204.382	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 setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	162.309	933.551	162.309	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	3.124.999	2.523.441	3.124.999	2.523.441
Total	<u>3.389.519</u>	<u>3.588.298</u>	<u>3.389.519</u>	<u>3.588.298</u>

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>2.132.160</u>	<u>2.552.324</u>
(+) 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	<u>3.565.717</u>	<u>3.565.717</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	30.225	30.225
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	14.841	14.841
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	336.660	336.660
(-) 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	(384.195)	(384.195)
(+) Emissão de debêntures	625.000	625.000
(-) Custo de estruturação	(16.459)	(16.459)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	1.595	1.595
Saldo em 30 de setembro de 2025	<u>3.361.485</u>	<u>3.361.485</u>

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Tributária	44.475	1.320	44.475	1.320
Trabalhista	1.752	1.400	1.752	1.400
Cível	49.269	41.861	54.939	50.547
Total	<u>95.496</u>	<u>44.581</u>	<u>101.166</u>	<u>53.267</u>

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.491	3.448	19.268	24.207
Atualização	16	31	1.642	1.689
Constituição	1.303	547	4.228	6.078
Pagamentos	-	(440)	(692)	(1.132)
Reversão	(1.186)	(2.800)	(4.363)	(8.349)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	104	646	21.023	21.773
Alienações	-	-	(99)	(99)
Saldos em 30 de setembro de 2024	<u>1.728</u>	<u>1.432</u>	<u>41.007</u>	<u>44.167</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	41.861	44.581
Atualização monetária	1.347	92	3.463	4.902
Constituição	6.941	521	7.211	14.673
Pagamentos	(5.225)	-	(955)	(6.180)
Reversão	(43)	(261)	(2.109)	(2.413)
Alienações	-	-	(241)	(241)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	39	39
Outras movimentações	40.135	-	-	40.135
Saldos em 30 de setembro de 2025	<u>44.475</u>	<u>1.752</u>	<u>49.269</u>	<u>95.496</u>

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	2.754	4.167	45.456	52.377
Atualização	117	74	3.418	3.609
Constituição	1.326	547	9.652	11.525
Pagamentos	(2.437)	(645)	(3.593)	(6.675)
Reversão	(32)	(2.711)	(5.791)	(8.534)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	363	363
Alienações	-	-	(99)	(99)
Saldos em 30 de setembro de 2024	<u>1.728</u>	<u>1.432</u>	<u>49.406</u>	<u>52.566</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	50.547	53.267
Atualização monetária	1.347	91	4.054	5.492
Constituição	6.941	524	11.457	18.922
Pagamentos	(5.225)	-	(5.964)	(11.189)
Reversão	(43)	(263)	(4.914)	(5.220)
Outras movimentações	40.135	-	-	40.135
Alienações	-	-	(241)	(241)
Saldos em 30 de setembro de 2025	<u>44.475</u>	<u>1.752</u>	<u>54.939</u>	<u>101.166</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Tributários	67.448	70.590	79.189	78.666
Trabalhistas	416	388	417	401
Cíveis	9.826	8.671	12.071	9.797
Em garantia	43	73	64	156
	<u>77.733</u>	<u>79.722</u>	<u>91.741</u>	<u>89.020</u>

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 30 de setembro 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:

	30/09/2025	31/12/2024
Tributárias	335.551	372.617
Cíveis	37.215	32.029
Trabalhistas	2.410	857
Propriedade Intelectual	1	29
Total	<u>375.177</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 setembro de 2025.

15. OBRIGAÇÕES A PAGAR POR AQUISIÇÕES

30 de setembro de 2025						
Empresa	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	414.249	-	414.249	CDI	9 de outubro de 2025
	Outros	2.437	-	2.437		
	416.686	-	416.686			
31 de dezembro de 2024						
Empresa	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
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 Comercializador a de Midia 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
		403.618	-	403.618		

- a) No dia 9 de outubro de 2025 foi liquidada a obrigação referente a aquisição do Espírito Santo Mall no valor total de R\$415.629.

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 setembro de 2025.

Composição

Os saldos apresentam-se como segue:

	Controladora			
	Ativos		Passivos	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(2.971.691)	(2.958.378)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	303	(8.195)	-
Capitalização de juros	-	-	(2.800)	(1.209)
Valor justo de instrumentos patrimoniais por meio de outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	63.861	57.257	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	473.357	480.942	-	-
Outros	25.829	17.617	-	-
	<u>563.047</u>	<u>556.119</u>	<u>(2.982.686)</u>	<u>(2.959.587)</u>

Saldo líquido de R\$2.419.639 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 30 de setembro de 2025 (R\$2.403.468 em 31 de dezembro de 2024 no passivo não circulante).

	Consolidado			
	Ativos		Passivos	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(4.492.477)	(4.526.443)
Mais valia de ativos	-	-	(10.973)	(13.506)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	(13.990)	(2.332)
Capitalização de juros	-	-	(5.637)	(2.041)
Valor justo de instrumentos patrimoniais por meio de outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	72.496	65.040	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	611.351	618.100	-	-
Outros	28.999	21.565	-	-
	<u>712.846</u>	<u>704.705</u>	<u>(4.523.077)</u>	<u>(4.544.322)</u>

Saldo líquido de R\$3.810.231 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 30 de setembro 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 setembro de 2025, R\$6.277 (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	
	30/09/2025	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	655.226	647.085
	<u>712.846</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 setembro 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:

	30/09/2025	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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$440.314.

A seguir a composição da reserva de lucros:

	30/09/2025	31/12/2024
Reserva legal	294.044	294.044
Reserva de lucros a realizar	115.535	115.535
Retenção para investimentos	1.110.671	1.863.427
Reserva de lucros	<u>1.520.250</u>	<u>2.273.006</u>

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 setembro de 2025, esses títulos estão mensurados a valor justo e a perda acumulada de R\$125.325 (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	
	30/09/2025	30/09/2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	393.316	465.427
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (reduzida das ações em tesouraria)	<u>819.720.494</u>	<u>819.720.494</u>
Resultado básico por ação R\$	<u>0,47982</u>	<u>0,56779</u>

17.2. Dividendos distribuídos

No dia 30 de janeiro de 2025, foi realizada a distribuição de dividendos intermediários por meio de transferência de 38.164.300 ações de emissão da ALLOS S.A. no montante total de R\$752.756.

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas de aluguéis	477.592	328.529	803.746	761.681
Receita de serviços	-	-	187.561	168.370
Cessão de direito de uso	6.338	4.667	10.978	12.674
Estacionamento	21.679	20.546	265.564	251.408
Outros	1.463	3.014	2.271	7.805
Impostos e contribuições e outras deduções	<u>(39.285)</u>	<u>(28.277)</u>	<u>(94.342)</u>	<u>(90.069)</u>
Total	<u>467.787</u>	<u>328.479</u>	<u>1.175.778</u>	<u>1.111.869</u>

19. CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custo de serviços prestados	(8.990)	(547)	(45.855)	(34.973)
Gastos com imóveis alugados	(10.331)	(10.319)	(17.094)	(22.914)
Custo de estacionamento	(3.812)	(3.628)	(32.418)	(27.675)
Custos operacionais de shoppings	(12.631)	(15.982)	(34.519)	(38.410)
Total	(35.764)	(30.476)	(129.886)	(123.972)

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesa com pessoal	(118.861)	(110.814)	(129.096)	(122.610)
Serviços profissionais	(17.777)	(22.979)	(21.789)	(26.255)
Despesas com ocupação	(817)	(945)	(1.514)	(1.733)
Depreciação e amortização	(48.529)	(54.553)	(67.182)	(71.990)
Despesas de utilidades e serviços	(645)	(645)	(876)	(1.104)
Despesas legais e Reversão/(constituições) de provisão para contingências	(1.685)	2.022	(2.312)	(4.221)
Provisão para perda de crédito esperada	(16.885)	(10.402)	(27.757)	(25.965)
Outras despesas administrativas	(4.668)	(6.504)	(10.471)	(16.071)
Total	(209.867)	(204.820)	(260.997)	(269.949)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CRI e debêntures	(372.259)	(197.746)	(376.596)	(211.993)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros (i)	(27.002)	(12.815)	(27.002)	(12.815)
Custo de estruturação de dívida	(9.467)	(5.419)	(9.508)	(12.292)
Outras despesas financeiras	(14.057)	(17.784)	(60.158)	(38.469)
	(422.785)	(233.764)	(473.264)	(275.569)
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	110.115	84.615	124.353	99.689
Atualização, multa e juros de contas a receber	2.758	2.412	5.407	6.883
Variações monetárias ativas	7.284	5.013	8.839	3.921
Dividendos recebidos dos instrumentos financeiros	14.779	16.346	14.779	16.346
Outras receitas financeiras	6.535	8.634	6.900	12.135
	141.471	117.020	160.278	138.974
Resultado financeiro líquido	(281.314)	(116.744)	(312.986)	(136.595)

- (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	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	348.338	400.676	493.188	568.043
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	(118.435)	(136.230)	(167.684)	(193.134)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Despesas não dedutíveis e diferenças temporárias não registradas	(15.827)	(13.375)	(17.271)	(14.142)
Efeito de Juros Sobre Capital Próprio	(1.088)	(18.014)	-	-
Efeito de prejuízos fiscais do período para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	-	-	(7.371)	(20.980)
Equivalência patrimonial	148.472	151.944	17.284	17.390
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	-	-	72.414	59.593
Liquidação de ações em tesouraria	27.256	-	27.256	-
Outros custos indedutíveis na venda das participações societárias		53.982	-	53.982
Outras exclusões	4.600	26.444	22.498	38.677
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<u>44.978</u>	<u>64.751</u>	<u>(52.874)</u>	<u>(58.614)</u>
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	(10.140)	-	(82.151)	(72.245)
Diferidos	55.118	64.751	29.277	13.631
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>44.978</u>	<u>64.751</u>	<u>(52.874)</u>	<u>(58.614)</u>

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 setembro de 2025, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido credor de R\$27.957 (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 setembro de 2025, sendo o prazo de vigência deste contrato de até dez anos. Em 30 de setembro de 2025 o saldo atualizado é de R\$60.909.

Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC (controladora)

Em 30 de setembro de 2025, os AFACs totalizavam R\$120.448 (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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$11.450 (R\$8.639 em 30 de setembro de 2024), foi eliminada na apresentação do consolidado.

Compra de ações da ALLOS

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia adquiriu 7.372.900 ações no valor total de R\$147.089, através do Programa de Recompra de Ações de emissão da Controladora ALLOS. Posteriormente, essas ações foram transferidas para sua controladora, ALLOS, via pagamento de dividendos intermediários.

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:

	Nove meses findos em 30 de setembro 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	(752.756)	(448.112)	(752.756)	(448.112)
Ganho (perda) de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	48.180	(103.371)	48.180	(103.371)
	(418.447)	(428.609)	(418.447)	(428.609)
	<u>(418.447)</u>	<u>(357.369)</u>	<u>(418.447)</u>	<u>(357.369)</u>

BR Malls Participações S.A.

Comentário de desempenho referente às Informações Trimestrais - ITR

Períodos de três meses findos em 30 de setembro 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 1.047,7 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) Total e 661,2 mil m² 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 23 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 setembro de 2025, totalizou R\$397.993, representando um crescimento de 9,2% 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.

	3T25	3T24	3T25/3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25/3T24 Δ% Proforma
Receita de aluguéis	270.295	264.533	2,2%	257.210	5,1%
CDU	3.495	4.655	-24,9%	4.594	-23,9%
Resultado de estacionamento	73.353	69.541	5,5%	68.314	7,4%
Serviços	65.575	55.979	17,1%	54.002	21,4%
Outras receitas	4.532	2.514	80,3%	2.457	84,5%
Aluguel linear	12.938	8.381	54,4%	8.301	55,9%
Impostos e contribuições	(32.195)	(30.298)	6,3%	(30.298)	6,3%
Receita líquida	397.993	375.306	6,0%	364.580	9,2%

Custos de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços totalizaram R\$47.214 mil no período de três meses findos em 30 de setembro 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. Os custos operacionais dos shoppings reduziram em 5,8% em relação ao terceiro trimestre de 2024, em função de menores custos com lojas vagas.

	3T25	3T24	3T25/3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25/3T24 Δ% Proforma
Custo de serviços prestados	(15.015)	(12.525)	19,9%	(12.581)	19,3%
Custos operacionais dos shoppings	(22.304)	(24.168)	-7,7%	(23.674)	-5,8%
Provisão para devedores duvidosos	(9.895)	(9.093)	8,8%	(9.727)	1,7%
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(47.214)	(45.785)	3,1%	(45.981)	2,7%

Despesas comerciais, gerais e administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas reduziram 2,3% no segundo trimestre de 2025, em relação ao mesmo período de 2024 devido, principalmente, ao avanço do programa de ganho de eficiência operacional, com redução de estrutura organizacional, revisão de mandatos e mudanças em processos que vão gerar resultados mais relevantes a partir do primeiro trimestre de 2026.

	3T25	3T24	3T25/3T24 Δ%
Despesas com pessoal	41.574	40.357	3,0%
Despesas não pessoal	12.043	14.528	-17,1%
Despesas com vendas, gerais e administrativa	53.617	54.885	-2,3%

“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 setembro de 2025 e 2024.

EBITDA	3T25	3T24	3T25/3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25/3T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Lucro Líquido	126,8	127,4	-0,5%	116,6	8,8%
(+) Imposto de renda e contribuição social	39,2	64,1	-38,9%	64,1	-38,9%
(+) Resultado financeiro líquido	92,7	51,2	81,1%	51,2	81,1%
(=) EBIT	258,7	242,7	6,6%	231,9	11,5%
(+) Depreciações e amortizações	23,3	23,7	-1,7%	23,7	-1,7%
(=) EBITDA	282,0	266,4	5,8%	255,6	10,3%
(-) Receitas/ (+) Despesas não recorrentes	5,0	7,6	n/a	7,6	n/a
(-) Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
(=) EBITDA Ajustado	287,0	274,0	4,7%	263,2	9,0%