

BR Malls Participações S.A.

Relatório da Administração referente às Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Relatório da Administração

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira, a administração da BrMalls tem o prazer de encaminhar o Relatório da Administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhado das demonstrações financeiras auditadas. Este relatório é parte das demonstrações financeiras da Companhia que são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Informações sobre a Companhia

A BrMalls detém participação em 25 shopping centers e possui atualmente 1.053,6 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) Total e 662,9 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 ou comercialização para 23 dos 25 shoppings centers que detemos participação.

A Companhia atua com transparência, confiança e tem como valores a colaboração, trabalho em equipe, foco no cliente e por resultados de longo prazo. Os nossos shoppings estão espalhados por todas as regiões do país e em 2025 apresentaram um total de R\$ 24,3 bilhões em vendas. Além disso, nosso portfólio é estrategicamente diversificado por segmento de renda, atendendo consumidores de todas as classes sociais.

Mensagem da Administração e principais fatos administrativos ocorridos no exercício

O ano de 2025, terceiro ano desde a formação da ALLOS (grupo econômico que a BrMalls Participações S.A. (BrMalls) faz parte), foi intenso, repleto de avanços e com grande destaque para a geração de valor para os consumidores, acionistas e sociedade. Apesar do cenário econômico desafiador, conseguimos obter importantes conquistas até aqui e continuamos motivados para continuar evoluindo a Companhia, de maneira sustentável e com foco no longo prazo.

Em 2025 concluímos o desinvestimentos total no Rio Anil Shopping .

No ano de 2025, os shoppings próprios da Companhia somaram R\$24,3 bilhões em vendas totais. Nós temos 12 ativos que vendem mais do que R\$1 bilhão ao ano individualmente. Entre eles, vale destacar o Shopping Recife que superou R\$2 bilhões de vendas por ano, o que demonstra o potencial de nossos shoppings líderes em continuar entregando crescimentos compostos.

A seguir passamos pelos principais indicadores financeiros do ano de 2025

Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida consolidada da BrMalls em 2025, totalizou R\$1.630,8 milhões, representando um crescimento de 8,4% quando comparada a 2024 ajustado pelas mudanças de participações nos shoppings da Companhia (Proforma). O avanço foi impulsionado pelas receitas de serviços de mídia e estacionamento. Vale destacar também o crescimento de 4,1% das receitas de aluguéis, mesmo impactada pelo IGP-DI, beneficiado pela performance de vendas dos lojistas.

	2025	2024	2025/2024 Δ%	2024 Proforma	2025/2024 Δ% Proforma
Receita de aluguéis	1.158,5	1.153,7	0,4%	1.112,6	4,1%
CDU	17,6	18,6	-5,7%	18,2	-3,5%
Resultado de estacionamento	300,9	291,8	3,1%	281,0	7,1%
Serviços	270,8	225,9	19,9%	221,5	22,3%
Outras receitas	14,3	12,3	16,0%	12,1	17,9%
Aluguel linear	1,5	(11,3)	-113,0%	(11,2)	-113,2%
Impostos e contribuições	(132,8)	(130,1)	2,1%	(130,1)	2,1%
Receita líquida	1.630,8	1.560,9	4,5%	1.504,2	8,4%

Custos de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços totalizaram R\$164,0 milhões em 2025, a variação em relação ao ano de 2024, foi em função, principalmente, de menores custos operacionais gerados pela alteração, prospectiva, de tratamento contábil dos arrendamentos .

Custo com aluguéis e serviços	2025	2024	2025/2024 Δ%	2024 Proforma	2025/2024 Δ% Proforma
Custo de serviços prestados	(67,5)	(50,9)	32,7%	(51,1)	32,0%
Custos operacionais dos shoppings	(56,8)	(96,4)	-41,1%	(92,1)	-38,3%
Provisão para devedores duvidosos	(34,3)	(30,1)	14,2%	(29,7)	15,5%
Depreciação e Amortização	(5,4)	0,0	n/a	0,0	n/a
Custos de aluguéis e serviços	(164,0)	(177,3)	-7,5%	(172,9)	-5,1%

Despesas comerciais, gerais e administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas reduziram 6,5% no em 2025, em relação ao ano de 2024 devido, principalmente, pela redução em despesas com consultorias, principalmente em tecnologia da informação.

	2025	2024	2025/2024 Δ%
Despesas com pessoal	163.072	164.248	-0,7%
Despesas não pessoal	44.126	57.335	-23,0%
Despesas com vendas, gerais e administrativas	207.198	221.582	-6,5%

“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 anos de 2025 e 2024 e 2024 proformas.

EBITDA	2025	2024	2025/2024 Δ%	2024 Proforma	2025/2024 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Lucro Líquido	806,6	611,0	32,0%	558,8	44,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	273,3	134,6	103,1%	134,6	103,1%
(+) Resultado financeiro líquido	383,2	242,2	58,2%	242,2	58,2%
(=) EBIT	1.463,1	987,8	48,1%	935,6	56,4%
(+) Depreciações e amortizações	98,4	96,2	2,3%	96,2	2,3%
(=) EBITDA	1.561,5	1.084,0	44,1%	1.031,8	51,3%
(-) Receitas/ (+) Despesas não recorrentes	55,9	(47,2)	n/a	(47,2)	n/a
(-) Variação de valor justo de propriedades	(359,6)	107,1	n/a	107,1	n/a
(=) EBITDA Ajustado	1.257,8	1.143,8	10,0%	1.091,6	15,2%

Auditores independentes

Nos termos da Instrução CVM nº 162/2022, a Companhia informa que nossos auditores independentes não prestaram serviços não relacionados à auditoria independente no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Remuneração de acionistas

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor.

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Gestão de pessoas e cultura organizacional

Em 31 de dezembro de 2025, a BrMalls possuía 527 funcionários no seu quadro, enquanto em 31 de dezembro de 2024 a BrMalls possuía 602 funcionários. A rotatividade média de empregados foi de 22,39% em 2025. Nossa política salarial é baseada em pesquisas de mercado, enquanto nossa política de promoção baseia-se, exclusivamente, no mérito dos empregados, sendo concedidos reajustes salariais nesses casos.

Concedemos aos nossos empregados plano de assistência médica e odontológica, seguro de vida em grupo e vale-transporte, bem como somos inscritos no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferecemos vale-refeição e/ou alimentação. Disponibilizamos também um benefício de incentivo à prática de atividade física, um programa de assistência psicológica disponível para o colaborador e seus dependentes diretos e possuímos uma política de trabalho híbrido. Além disso, oferecemos aos nossos colaboradores o plano de participação nos lucros e resultados, atrelado ao cumprimento de metas.

Não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação aplicável. De toda forma, conforme a legislação em vigor, mantemos o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais e o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional.

Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 33 do seu Estatuto Social abaixo:

“Artigo 33 – A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis”

BR Malls Participações S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Malls Participações S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Reconhecimento da receita de aluguel

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.21 e nº 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel com base no método linear durante o prazo de vigência dos contratos de arrendamento (locação) de suas propriedades para investimento. Essas transações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia e suas controladas não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à posse dos ativos.

Para as receitas de aluguel, os contratos de arrendamento (locação), de forma geral, estabelecem que os arrendatários (locatários) devem pagar o maior valor entre um aluguel mínimo contratual estipulado e um aluguel variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada arrendatário (locatário). De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) - Arrendamentos, a receita de aluguel mínimo, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, entre outros, e excluindo os efeitos inflacionários, deve ser reconhecida de forma linear ao longo do prazo de vigência contratual, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao elevado volume de contratos de arrendamento vigentes, consideramos o reconhecimento da receita de aluguel como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria, uma vez que os procedimentos adotados pela Companhia e suas controladas envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento, havendo, neste contexto, o risco de o cálculo de linearização da receita de aluguel não corresponder de forma condizente com as transações e/ou normas contábeis vigentes.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a identificação e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos pela Companhia e suas controladas no processo de reconhecimento da receita de aluguel, bem como a efetividade operacional das atividades-chave de controles internos; (ii) teste documental, em base amostral, incluindo o exame dos respectivos contratos de arrendamento; (iii) recálculo, em base amostral, dos valores de reconhecimento de receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do exercício e dos prazos contratuais; e (iv) a avaliação da adequação das divulgações incluídas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas advindas dos contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.15 e nº 11 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, que estão mensuradas e registradas pelo seu valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço, totaliza R\$10.939.808 mil na Controladora e R\$17.595.586 mil no Consolidado, representando, respectivamente, 59% e 85% do total do ativo individual e consolidado da Companhia naquela data. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo das propriedades para investimento são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem. O valor justo das propriedades para investimento é determinado internamente pela Diretoria, com base em modelo de avaliação de fluxos de caixa descontados a valor presente para cada propriedade individualmente, com base em seu melhor julgamento e suportado por premissas e estimativas envolvendo elevado grau de julgamento sobre taxas e evidências do mercado. As referidas estimativas são preparadas e revisadas internamente, sendo aprovadas de acordo com a estrutura de governança corporativa da Companhia. Com base na relevância do saldo desses ativos, e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar os seus valores justos, que incluem estimativas sobre as perspectivas futuras de mercado e condições econômicas, consideramos a sua mensuração como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a identificação das atividades de controles internos desenhadas e implementadas pela Companhia e suas controladas em relação à elaboração e revisão dos modelos de avaliação de fluxos de caixa descontados a valor presente para cada propriedade individualmente, suportados por taxas e evidências do mercado; (ii) o envolvimento de especialistas internos em avaliação de ativos para nos auxiliar na análise e revisão da metodologia e modelos utilizados pela Diretoria na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, incluindo a análise da razoabilidade das principais premissas macroeconômicas que suportaram as projeções de fluxo de caixa que determinaram o valor justo das propriedades para investimento da Companhia e de suas controladas, por meio de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, confronto de premissas, como por exemplo, desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, receita operacional bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, taxa de ocupação, inadimplência, taxas de desconto e de crescimento na perpetuidade, entre outras, com fontes internas e externas, informações do segmento de atuação da Companhia e de suas controladas e dados históricos; (iii) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Diretoria da Companhia e de suas controladas, e comparando-os com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na preparação de seu plano de negócios e demais estimativas efetuadas pela Companhia e suas controladas; (iv) a verificação da acuracidade dos cálculos matemáticos das referidas projeções de fluxo de caixa que determinaram o valor justo das propriedades para investimento da Companhia; (v) a comparação da assertividade das projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho obtido pela Companhia e suas controladas no exercício corrente para identificar eventual potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (vi) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas pela Diretoria; e (vii) a avaliação da adequação das divulgações incluídas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, identificamos deficiência de controle interno, a qual nos levou a alterar a nossa abordagem de auditoria e ampliar a extensão de nossos procedimentos, que inicialmente foram planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as principais premissas e metodologias adotadas pela Diretoria na determinação dos valores justos das propriedades para investimento, bem como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (“DVA”), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins das IFRS, foram submetidas aos procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo IASB, e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.

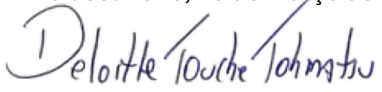
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Ainda, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

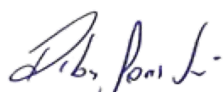
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026


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 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		8.137	4.713	5.908	16.689
Aplicações financeiras	7	1.283.523	1.007.043	1.464.757	1.128.729
Contas a receber	8	110.362	128.699	270.941	287.571
Impostos e contribuições a recuperar	9	61.761	56.886	76.500	73.777
Adiantamentos		13.460	7.077	26.668	18.665
Despesas antecipadas		1.659	600	3.190	3.042
Outros saldos a receber	8	22.081	32.319	29.145	42.342
		1.500.983	1.237.337	1.877.109	1.570.815
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	84.646	631.980	84.646	631.980
Contas a receber	8	16.045	20.281	31.848	38.943
Depósitos judiciais	14	78.948	79.722	93.344	89.020
Impostos e contribuições a recuperar	9	4.962	4.889	21.370	22.382
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	148.969	132.743	-	-
Valores a receber de controladas e coligadas	23	10.532	44.839	-	-
Despesas antecipadas		989	-	989	-
Outros saldos a receber	8	66.257	66.570	65.828	81.644
Investimentos	10	5.449.515	5.514.311	577.494	563.051
Propriedades para investimento	11	10.939.808	10.603.761	17.595.586	17.240.931
Imobilizado		20.840	22.679	82.780	82.267
Intangível	12	127.006	146.060	177.402	206.405
		16.948.517	17.267.835	18.731.287	18.956.623
TOTAL DO ATIVO		18.449.500	18.505.172	20.608.396	20.527.438

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		47.594	42.236	46.557	40.088
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	242.419	926.545	242.419	926.545
Passivo de arrendamento		-	-	6.211	-
Impostos e contribuições a recolher	9	23.185	26.548	56.445	64.633
Salários e encargos sociais		59.646	55.718	67.213	64.508
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	17.2	28.050	25.157	28.050	25.157
Obrigações a pagar por compra de ativos	15	819	-	819	403.618
Receitas diferidas		3.832	6.942	6.438	11.604
Outras obrigações		3.132	26.847	9.661	31.201
		408.677	1.109.993	463.813	1.567.354
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	3.103.269	2.639.172	3.103.269	2.639.172
Passivo de arrendamento		-	-	119.704	-
Provisão para contingências	14	97.930	44.581	103.150	53.267
Impostos e contribuições a recolher	9	-	39.168	-	39.214
Impostos diferidos	16	2.480.138	2.403.468	3.966.259	3.839.617
Receitas diferidas		4.255	7.356	3.243	6.179
Empréstimos de empresas controladas	23	42.626	33.619	422.521	45.173
Outras obrigações		5.918	6.132	7.922	6.132
		5.734.136	5.173.496	7.726.068	6.628.754
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17	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		2.293.850	2.273.006	2.293.850	2.273.006
Outros resultados abrangentes		(109.345)	(173.505)	(109.345)	(173.505)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		12.306.687	12.221.683	12.306.687	12.221.683
Participações não controladoras		-	-	111.828	109.647
Total do patrimônio líquido		12.306.687	12.221.683	12.418.515	12.331.330
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		18.449.500	18.505.172	20.608.396	20.527.438

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	651.113	511.016	1.643.621	1.570.387
Custos de aluguéis e serviços	19	(48.966)	(39.293)	(167.459)	(170.519)
Lucro operacional bruto		602.147	471.723	1.476.162	1.399.868
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(273.702)	(276.200)	(343.646)	(356.168)
Variação do valor justo e provisão para perda com propriedades para investimento	11	193.871	(304.445)	352.693	(137.174)
Resultado de equivalência patrimonial	10	722.397	799.006	84.865	93.958
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(31.377)	(29.971)	(48.209)	(24.067)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		1.213.336	660.113	1.521.865	976.417
RESULTADO FINANCEIRO	21				
Receitas financeiras		188.822	162.497	217.164	191.266
Despesas financeiras		(551.564)	(377.688)	(632.665)	(434.182)
Resultado financeiro, líquido		(362.742)	(215.191)	(415.501)	(242.916)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		850.594	444.922	1.106.364	733.501
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22				
Correntes		(3.644)	-	(104.922)	(94.097)
Diferidos		(40.349)	166.154	(126.077)	38.257
		(43.993)	166.154	(230.999)	(55.840)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		806.601	611.076	875.365	677.661
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		806.601	611.076	806.601	611.076
Participação não controladoras		-	-	68.764	66.585
		806.601	611.076	875.365	677.661
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em Reais - R\$ por ação)					
Lucro líquido por ação - básico	17.1	0,98400	0,74547		
Lucro líquido por ação - diluído	17.1	0,98400	0,74547		

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	806.601	611.076	875.365	677.661
Ganho (perda) não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	48.179	(206.482)	48.179	(206.482)
Efeitos fiscais	15.981	11.213	15.981	11.213
Resultado abrangente total	870.761	415.807	939.525	482.392
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	870.761	415.807	870.761	415.807
Não controladores	-	-	68.764	66.585
	870.761	415.807	939.525	482.392

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 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	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	-	-	-	-	-	-	-	611.076	-	611.076	66.585	677.661
Constituição de reserva legal (Nota 17)	-	-	-	-	30.554	-	-	(30.554)	-	-	-	-
Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	(29.596)	-	(29.596)	-	(29.596)
Constituição de reserva de lucros a realizar (Nota 17)	-	-	-	-	-	115.535	-	(115.535)	-	-	-	-
Constituição de reserva para investimentos (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	435.391	(435.391)	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	65.900	(65.900)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 4 e 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(195.269)	(195.269)	-	(195.269)
Dividendos intermediários pagos (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	(1.188.809)	-	-	(1.188.809)	-	(1.188.809)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.852)	(64.852)
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 exercício	-	-	-	-	-	-	-	806.601	-	806.601	68.764	875.365
Constituição de reserva legal (Nota 17)	-	-	-	-	40.330	-	-	(40.330)	-	-	-	-
Juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	-	(33.000)	-	-	(33.000)	-	(33.000)
Constituição de reserva de lucros a realizar (Nota 17)	-	-	-	-	-	191.568	-	(191.568)	-	-	-	-
Constituição de reserva para investimentos (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	574.703	(574.703)	-	-	-	-
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 4 e 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	64.160	64.160	-	64.160
Dividendos intermediários pagos (Nota 17)	-	-	-	-	-	(115.535)	(637.222)	-	-	(752.757)	-	(752.757)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.583)	(66.583)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	10.406.862	(86.099)	-	(198.581)	334.374	191.568	1.767.908	-	(109.345)	12.306.687	111.828	12.418.515

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		806.601	611.076	875.365	677.661
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	20	63.926	72.977	92.962	96.219
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	13	507.853	325.220	521.837	346.341
Atualização de obrigações a pagar por aquisições	15	-	-	41.237	26.253
Ajuste a valor presente sobre aquisições		-	-	94	219
Valor justo dos instrumentos financeiros		26.975	24.384	26.975	24.384
Rendimento de aplicações financeiras	21	(150.336)	(127.074)	(170.749)	(145.621)
Linearização das receitas de contrato de aluguel		(445)	11.560	879	12.182
Provisão para contingências	14	20.193	1.600	21.798	10.226
Ajuste a valor justo/recuperável das propriedades para investimento/Intangível	11	(193.871)	304.445	(352.693)	137.174
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	40.349	(166.154)	126.077	(38.257)
Perda na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers		4.515	7.332	4.515	7.332
Resultado de equivalência patrimonial	10	(722.397)	(799.006)	(84.865)	(93.958)
Provisão para perdas de crédito esperadas	8	20.341	26.504	33.718	70.393
Outros resultados operacionais		-	(1.611)	-	8.389
		423.704	291.253	1.137.150	1.138.937
Redução (aumento) em ativos operacionais:					
Contas a receber		(9.023)	(10.930)	(28.288)	(66.962)
Impostos e contribuições a recuperar		(4.811)	(11.770)	(1.721)	(32.129)
Adiantamentos		(6.334)	5.193	(8.035)	(3.411)
Despesas antecipadas		(2.048)	5.478	(1.150)	6.205
Depósitos judiciais		624	(10.518)	(4.479)	(14.353)
Fornecedores		5.826	(5.868)	6.969	(711)
Impostos e contribuições a recolher		(1.171)	(34.942)	74.441	74.204
Salários e encargos sociais		3.933	3.172	2.870	6.797
Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais	14	(6.778)	(2.879)	(11.810)	(9.579)
Outros		(25.248)	(29.583)	(23.434)	(7.028)
		378.674	198.606	1.142.513	1.091.970
Imposto de renda e contribuição social pagos		(23.500)	(4.489)	(85.737)	(70.931)
		355.174	194.117	1.056.776	1.021.039
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais					
		355.174	194.117	1.056.776	1.021.039
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aplicações financeiras		(6.381)	(890.229)	(48.136)	(903.948)
Pagamentos para aquisição de ativos imobilizado e intangível		(39.778)	(41.988)	(61.217)	(64.852)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	11	(135.610)	(75.460)	(214.112)	(181.406)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária / Cotas		(16.226)	(375.168)	-	-
Aumento (redução) de capital nas controladas		(77.446)	162	(1.474)	162
Operações com partes relacionadas		41.149	(26.741)	377.781	55.273
Dividendos recebidos	10	547.721	611.511	71.896	40.208
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers		87.860	634.992	93.259	634.992
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		401.289	(162.921)	217.997	(419.571)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Emissão de debêntures	13	625.000	2.500.000	625.000	2.500.000
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	13	(457.490)	(230.259)	(457.490)	(248.845)
Pagamentos de principal de empréstimos	13	(878.877)	(1.145.226)	(878.877)	(1.567.924)
Pagamentos de custo de estruturação		(16.515)	(16.178)	(16.515)	(16.178)
Pagamentos de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de ativos		-	-	(6.370)	(4.314)
Pagamentos de obrigações a pagar por aquisição de shoppings		-	-	(440.197)	(67.973)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento		-	-	(19.365)	-
Dividendos mínimos obrigatórios pagos		(25.157)	(1.136.541)	(25.157)	(1.136.541)
Dividendos pagos a acionistas não controladores		-	-	(66.583)	(64.852)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamentos		(753.039)	(28.204)	(1.285.554)	(606.627)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
		3.424	2.992	(10.781)	(5.159)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		4.713	1.721	16.689	21.848
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		8.137	4.713	5.908	16.689
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
		3.424	2.992	(10.781)	(5.159)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	708.763	557.808	1.777.517	1.701.222
Provisão para perdas de crédito esperadas	(20.341)	(12.813)	(33.718)	(29.257)
Outras receitas	(4.516)	(7.311)	(4.517)	(7.311)
	<u>683.906</u>	<u>537.684</u>	<u>1.739.282</u>	<u>1.664.654</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(74.561)	(35.427)	(199.569)	(122.547)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(32.287)	(63.012)	(44.354)	(80.417)
Perda /recuperação de valores ativos	193.871	(304.445)	352.693	(137.174)
	<u>770.929</u>	<u>134.800</u>	<u>1.848.052</u>	<u>1.324.516</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA				
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(63.926)	(72.977)	(92.962)	(96.219)
	<u>707.003</u>	<u>61.823</u>	<u>1.755.090</u>	<u>1.228.297</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA				
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	722.397	799.006	84.865	93.958
Receitas financeiras	188.822	162.497	217.164	191.266
	<u>911.219</u>	<u>961.503</u>	<u>302.029</u>	<u>285.224</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>1.618.222</u>	<u>1.023.326</u>	<u>2.057.119</u>	<u>1.513.521</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	<u>138.348</u>	<u>132.693</u>	<u>156.779</u>	<u>167.038</u>
Remuneração direta	115.036	109.984	130.780	141.861
Benefícios	16.705	16.123	18.837	17.908
FGTS	6.607	6.586	7.162	7.269
Tributos	<u>120.744</u>	<u>(100.714)</u>	<u>386.191</u>	<u>207.750</u>
Federais	119.391	(101.965)	355.903	179.141
Municipais	1.353	1.251	30.288	28.609
Remuneração de capitais de terceiros	<u>552.529</u>	<u>380.271</u>	<u>638.784</u>	<u>461.072</u>
Juros e outras despesas financeiras	551.564	377.688	632.665	434.182
Aluguéis	965	2.583	6.119	26.890
Remuneração de capitais próprios	<u>806.601</u>	<u>611.076</u>	<u>875.365</u>	<u>677.661</u>
Lucros retidos	773.601	581.480	773.601	581.480
Juros sobre o capital próprio e dividendos	33.000	29.596	33.000	29.596
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	68.764	66.585
	<u>1.618.222</u>	<u>1.023.326</u>	<u>2.057.119</u>	<u>1.513.521</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria da Companhia e autorizadas para arquivamento em 18 de março de 2026.

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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas e que estas correspondem àquelas utilizadas em sua gestão.

2.2. Base de preparação e mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das suas políticas contábeis relevantes. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

2.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas aplicando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição são contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida ao valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros na demonstração do resultado.

Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

2.4. IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, o Grupo aplicou as seguintes alterações às IFRS Accounting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como novas orientações técnicas, que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Alterações à IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado Falta de conversibilidade	As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.
OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.

2.5. IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs/CPCs novas e abaixo relacionadas.

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS Accounting Standards novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros
Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11	Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa
Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais
IFRS 18	Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
IFRS 19	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros, exceto se indicado a seguir.

2.5.1. IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

A IFRS 18 substitui a IAS 1, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 e IFRS 7. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 e IAS 33 – Lucro por Ação.

A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

- Apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado
- Apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras
- Melhorarias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações

A entidade deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada. As alterações à IAS 7 e IAS 33, bem como a IAS 8 e IFRS 7 revisadas, entram em vigor quando a entidade aplicar a IFRS 18. A IFRS 18 exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. A Companhia está avaliando as alterações introduzidas por essa norma, e espera que essas alterações tenham impactos sobre as demonstrações financeiras consolidadas a partir da sua adoção.

2.6. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, conforme divulgado na nota explicativa nº 10. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver: (a) poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); (b) exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; ou (c) a capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando a Companhia tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: (a) o acordo contratual com outros detentores de voto da investida; (b) direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e (c) os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo (investidor).

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle anteriormente mencionados. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Companhia. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial entre sócios no patrimônio líquido.

Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido e a baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante como ganho ou perda é contabilizada no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

2.7. Investimento em coligadas e em joint ventures

Coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto destas políticas.

Joint venture é um negócio em conjunto segundo o qual as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Estas partes são denominadas de operadores em conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

As contraprestações efetuadas na apuração de influência significativa ou controle conjunto são semelhantes às necessárias para determinar controle em relação às subsidiárias.

Os investimentos da Companhia em sua coligada e em joint ventures são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial, e não são consolidados.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligada ou em joint venture é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da coligada ou *joint venture* a partir da data de aquisição. O ágio relativo à coligada ou *joint venture* é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos.

A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da coligada ou joint venture. Eventual variação em outros resultados abrangentes destas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da coligada ou joint venture, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a coligada ou joint venture são eliminados em proporção à participação na coligada ou joint venture.

A soma da participação da Companhia nos resultados de uma coligada ou joint venture é apresentada na demonstração do resultado, representando o resultado após os tributos e as participações de não controladores nas controladas da coligada ou joint venture.

As demonstrações financeiras da coligada ou joint venture são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional sobre o valor recuperável do investimento da Companhia em sua coligada ou *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de reporte, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada ou *joint venture* sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada ou *joint venture* e o valor contábil, e reconhece a perda em “Participação em lucros de coligada e *joint venture*”, na demonstração do resultado.

Ao perder a influência significativa sobre a coligada ou controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da coligada ou *joint venture*, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação são reconhecidos no resultado.

2.8. Classificação circulante versus não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade.

- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado.
- Espera-se que seja realizado em até 12 meses após a data do balanço.
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade.
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço.
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas no Brasil e no exterior é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.10. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. Os itens não alocados compreendem principalmente despesas da sede e ativos e passivos de imposto de renda e contribuição social.

2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins. Os saldos desta rubrica estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.12. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros no reconhecimento inicial, são mensurados ao custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente. Vide políticas contábeis na Nota 2.21 - Reconhecimento de receitas.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada ao nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos e mútuos e outras contas a receber.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos, inclusive derivativos embutidos separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida ser classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Esta categoria contempla instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados também são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento.

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: a) as características e os riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e aos riscos econômicos do contrato principal; b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

Para instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a Companhia aplica a simplificação do baixo risco de crédito permitida. Em cada data de reporte, a Companhia avalia se o instrumento de dívida é considerado como de baixo risco de crédito usando todas as informações razoáveis e passíveis de fundamentação que estejam disponíveis. Ao fazer esta avaliação, a Companhia reavalia a classificação de risco de crédito interna do instrumento da dívida.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures.

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

(i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratado pela Companhia que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 – Instrumentos Financeiros forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

(ii) Custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures contraídos estão sujeitos a juros que são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

(iii) Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sobre o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

(iv) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.13. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual para análise de perda no seu valor recuperável.

O ágio decorrente da aquisição de controladas e fundamentado em rentabilidade futura é registrado como ativo intangível.

2.14. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos do ganho por compra vantajosa sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

2.15. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição. Em caso de construção da propriedade para investimento, considera-se ainda como custo os juros capitalizados dos empréstimos, a mão de obra utilizada, o material adquirido e/ou qualquer custo diretamente atribuído para tornar essa propriedade para investimento operacional. Os juros capitalizados referem-se a empréstimos tomados pela Companhia para ativos em processo de expansão ou construção.

O valor contábil inclui o custo de reposição se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (greenfields e expansões), que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (greenfields e expansões) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação, quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo ou quando ocorrer qualquer fator que indique a necessidade de provisão de perdas.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no momento da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

2.16. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes. A Companhia baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela Administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de dez anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda.

No caso do ágio pago na aquisição de investimentos, o valor recuperável é estimado anualmente. Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ágio alocado em “UGC - Unidade Geradora de Caixa”, exceder o seu valor recuperável. O valor recuperável do ágio é apurado através de sua comparação com o valor justo das propriedades para investimentos que deram origem ao ágio. As premissas utilizadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimentos estão detalhadas na nota explicativa nº 11.

Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes a “UGCs” são inicialmente alocadas na redução de qualquer ágio alocado a esta “UGC”, e subsequentemente na redução dos outros ativos desta “UGC”.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada a ágio não é revertida. Quanto a outros ativos, as perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

2.17. Provisões

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

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que haja uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

2.18. Capital social

Custos diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários, quando aplicável.

2.19. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

Participação nos lucros

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada (*"constructive obligation"*).

2.20. Tributação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas a seguir:

Nome do tributo	Sigla	Alíquotas controladora e controladas	
		Lucro real	Lucro presumido
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65%	0,65%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%	3,0%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	2% a 5%	2% a 5%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade de PIS/COFINS são apresentados na linha de impostos e contribuições sobre vendas e serviços na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é calculado com base no lucro tributável pela alíquota de 25% e a contribuição social pela alíquota de 9%, reconhecidos pelo regime de competência.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas empresas integrantes do Grupo, que tiveram receita anual inferior a R\$78.000 no exercício imediatamente anterior, optaram pelo regime do lucro presumido. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda foi apurada considerando a aplicação dos percentuais de presunção de 8%, 32% e 100%, a depender da natureza das receitas, segundo o previsto na legislação tributária. A base de cálculo da contribuição social, neste cenário, foi apurada a partir da aplicação das alíquotas de presunção de 12%, 32% e 100%, também a depender da natureza das receitas.

O IRPJ e a CSLL correntes representam os tributos a pagar. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais/base negativa de CSLL. Ressalta-se que os créditos fiscais diferidos são reconhecidos na medida da existência de perspectivas consistentes de bases positivas futuras.

A despesa com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido encontra-se segregada entre os efeitos correntes e diferidos.

Os tributos correntes estão demonstrados no ativo/passivo pelos seus valores líquidos, quando os tributos a pagar e a compensar possuem a mesma natureza.

Da mesma forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos estão também demonstrados pelos seus efeitos líquidos no ativo/passivo, conforme requerido pelo CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

2.21. Reconhecimento de receitas

Serviços

Refere-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial (“merchandising”) e receita com a administração de shopping centers. Essas receitas são reconhecidas quando (ou à medida em que) atende uma obrigação de desempenho ao transferir o controle de um serviço para um cliente.

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e um variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) - Arrendamento, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação.

Receita de estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com a tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado.

Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e ganhos nos instrumentos financeiros. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.22. Dividendos

Os dividendos obrigatórios a serem distribuídos aos acionistas da Companhia são reconhecidos como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral e/ou Reunião do Conselho de Administração quando relacionados a dividendos intermediários e intercalares.

2.23. Ações em tesouraria

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultante da transação é apresentado como reserva de capital.

2.24. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por Ação.

2.25. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA.

2.26. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

A Companhia classifica nas demonstrações dos fluxos de caixa os juros pagos como atividade de financiamento e os dividendos recebidos das operações das investidas/controladas como atividade de investimento, por entender que os juros representam custos para obtenção de seus recursos financeiros e dividendos representam retorno de seus investimentos.

2.27. Arrendamento

A Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento no início do contrato. A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e correspondente passivo de arrendamento com relação a todos os contratos de arrendamento nos quais a Companhia seja o arrendatária, exceto arrendamentos de curto prazo (definidos como arrendamentos com prazo de arrendamento de no máximo 12 meses) e arrendamentos de ativos de baixo valor (tais como tablets e computadores pessoais, pequenos itens de móveis de escritório e telefones). Para esses arrendamentos, a Companhia reconhece os pagamentos de arrendamento operacional como despesa operacional pelo método linear pelo período do arrendamento, exceto quando outra base sistemática é mais representativa para refletir o padrão de tempo no qual os benefícios econômicos do ativo arrendado são consumidos.

O passivo de arrendamento é inicialmente mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento que não são pagos na data de início, descontados aplicando-se a taxa implícita no arrendamento. Se essa taxa não puder ser prontamente determinada, o Grupo usa sua taxa incremental de captação.

As taxas incrementais de captação dependem do prazo, moeda e data de início do arrendamento e é determinada com base em uma série de dados que incluem: a taxa livre de riscos com base nas taxas de títulos do governo; no ajuste do risco específico do país; no ajuste do risco de crédito com base nos rendimentos do título; e no ajuste específico da entidade quando o perfil de risco da entidade que participa do arrendamento é diferente do perfil de risco do Grupo.

O passivo de arrendamento é subsequentemente mensurado aumentando o valor contábil para refletir os juros sobre o passivo de arrendamento (usando o método da taxa de juros efetiva) e reduzindo o valor contábil para refletir o pagamento de arrendamento realizado.

O Grupo remensura o passivo de arrendamento (e faz um ajuste correspondente ao respectivo ativo de direito de uso) sempre que necessário.

Os ativos de direito de uso incluem a mensuração inicial do passivo de arrendamento correspondente e os pagamentos de arrendamento efetuados na ou antes da data de início, deduzidos de eventuais incentivos de arrendamento recebidos e eventuais custos diretos iniciais. Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo deduzido da depreciação acumulada e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas.

Para 31 de dezembro de 2025 a Companhia efetuou o registro destes contratos que antes eram apresentados de forma líquida na rubrica de Propriedade para Investimento.

3. JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Descrevemos abaixo as principais estimativas da Companhia:

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento é realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado, e calculado anualmente. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseia-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas. A Companhia prepara internamente os referidos cálculos. As propriedades para investimento em construção (*greenfields* e expansões) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os ativos com compromisso de venda firmado entre as partes, a Companhia se utiliza dos valores negociados como metodologia para ajuste a valor justo de suas propriedades para investimento por entender que nessas circunstâncias, esse preço de venda representa a melhor estimativa de valor justo.

Adicionalmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem se as estimativas a valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos *greenfields*, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação em shoppings, variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia revisa as suas estimativas refletindo eventuais variações no resultado do exercício.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, Companhia atualizou a estimativa de Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento, vide mais detalhamento conforme Nota 11.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento da Companhia e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas Notas 11 e 12.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber

A Companhia utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de aluguéis e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes.

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. A Companhia revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no ano seguinte (por exemplo, o produto interno bruto), o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor, as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 8.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, Companhia atualizou a estimativa de perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, vide mais detalhamento conforme Nota 8.

Realização de créditos fiscais diferidos

Ativo fiscal diferido é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do ativo fiscal diferido que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Tais prejuízos não prescrevem e não podem ser utilizados para fins de compensação com lucro tributável em entidades distintas. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre tributos diferidos, vide nota explicativa nº 16.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e interno. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As obrigações legais são provisionadas, independente da estimativa de perda das causas a ela relacionadas. Para mais detalhes sobre provisão para contingências, vide nota explicativa nº 14.

4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO 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.

Em dezembro de 2025, dando continuidade ao processo de reestruturação societária, as investidas BR Malls International Finance Ltd. e L5 Corporate LLC foram incorporadas pela Br Malls Participações S.A..

Todas essas reestruturações não modificaram as participações detidas pela Companhia e não geraram nenhum resultado de ganho ou perda, em função de terem sido feitas pelos seus valores contábeis.

5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

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.

Todas as operações com instrumentos financeiros estão reconhecidas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, conforme o quadro abaixo:

	Classificação	Controladora	
		31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros:			
Equivalentes de caixa	Custo amortizado	8.137	4.713
	Valor justo por meio		
Aplicações financeiras (circulante e não circulante)	do resultado	1.368.169	1.639.023
Contas a receber (circulante e não circulante)	Custo amortizado	126.407	148.980
Passivos financeiros:			
Fornecedores	Custo amortizado	47.594	42.236
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	Custo amortizado	3.345.688	3.565.717

	Classificação	Consolidado 31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros:			
Equivalentes de caixa	Custo amortizado	5.908	16.689
	Valor justo por meio		
Aplicações financeiras (circulante e não circulante)	do resultado	1.549.403	1.760.709
Contas a receber (circulante e não circulante)	Custo amortizado	302.789	326.514
Passivos financeiros:			
Fornecedores	Custo amortizado	46.557	40.088
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	Custo amortizado	3.345.688	3.565.717
	Valor justo por meio		
Passivo de arrendamento	do resultado	125.915	-

a) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers.

Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador, o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

As contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável, que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia, tais como receitas de estacionamento e com prestação de serviços, tem risco de crédito muito baixo.

A Administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa nº 8. Todo o saldo de caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch), e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

b) Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos deles nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamentos, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência, de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

Incluimos abaixo o fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em ?
31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Controladora								
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	Mais de 5 anos
<u>31 de dezembro de 2025</u>									
Empréstimos e financiamentos	105.142	117.648	7.938	109.710	-	-	-	-	-
Fornecedores	47.594	47.594	47.594	-	-	-	-	-	-
Debêntures	3.240.546	5.641.983	233.226	215.841	371.881	336.092	333.756	797.974	3.353.213
	<u>3.393.282</u>	<u>5.807.225</u>	<u>288.758</u>	<u>325.551</u>	<u>371.881</u>	<u>336.092</u>	<u>333.756</u>	<u>797.974</u>	<u>3.353.213</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>
Consolidado									
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	Mais de 5 anos
<u>31 de dezembro de 2025</u>									
Empréstimos e financiamentos	105.142	117.648	7.938	109.710	-	-	-	-	-
Fornecedores	46.557	46.557	46.557	-	-	-	-	-	-
Debêntures	3.240.546	5.641.983	233.226	215.841	371.881	336.092	333.756	797.974	3.353.213
Passivo de arrendamento	125.915	308.599	9.827	9.827	17.634	41.676	229.635	-	-
	<u>3.518.160</u>	<u>6.114.787</u>	<u>297.548</u>	<u>335.378</u>	<u>389.515</u>	<u>377.768</u>	<u>563.391</u>	<u>797.974</u>	<u>3.353.213</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 A2), ou BBB+ (ou Baa1) em escala global pelas seguintes agências de rating: Fitch, 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; e
- Os fundos de investimentos devem ser previamente aprovados pela Diretoria.

Em 31 de dezembro 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)
- 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13)	3.345.688	3.565.717
Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)	819	403.618
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(5.908)	(16.689)
Menos: aplicações financeiras (Nota 7)	(1.549.403)	(1.760.709)
Dívida líquida (a)	1.791.196	2.191.937
Total do patrimônio líquido (b)	12.418.515	12.331.330
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B) - %	12,61%	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 31 de dezembro 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 exercício, 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 31 de dezembro de 2025, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

Passivos financeiros				Mercado Provável (%)	Mercado possível (%)	Mercado remoto (%)	
CDI				13,33%	16,66%	19,99%	
				Controladora			
Operação		Saldo contábil em 31/12/2025	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	1.189.745	1.348.367	39.646	1.388.013	79.291	1.427.658
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(3.345.688)	(3.791.624)	(111.484)	(3.903.108)	(222.968)	(4.014.592)
Total		(2.155.943)	(2.443.257)	(71.838)	(2.515.095)	(143.677)	(2.586.934)
				Consolidado			
Operação		Saldo contábil em 31/12/2025	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	1.370.975	1.553.757	45.685	1.599.442	91.370	1.645.127
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(3.345.688)	(3.791.624)	(111.484)	(3.903.108)	(222.968)	(4.014.592)
Total		(1.974.713)	(2.237.867)	(65.799)	(2.303.666)	(131.598)	(2.369.465)

(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 31 de dezembro de 2025, considerando a desvalorização da carteira em 25% e 50%:

Operação	Saldo contábil em 31/12/2025	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)	93.740	93.740	(23.436)	70.304	(46.870)	46.870

(iii) Risco de mercado – Valor justo (consolidado)

O valor justo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2025, desconsiderando os custos com transações, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Instrumentos	Consolidado			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Empréstimos e financiamentos	106.159	105.034	346.523	344.931
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	-	581.517	578.784
Debêntures	3.266.262	3.205.460	2.660.258	2.658.170
Total de captações	<u>3.372.421</u>	<u>3.310.494</u>	<u>3.588.298</u>	<u>3.581.885</u>
Total do custo de captações	(26.303)		(20.427)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(430)		(2.154)	
Total de captações, líquido	<u>3.345.688</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 são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

Os segmentos reportáveis da Companhia de acordo o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes:

- **Aluguel:** refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência;
- **Estacionamento:** refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center;
- **Prestação de serviços:** compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

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 alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é mensurado com base no lucro antes do imposto de renda e da contribuição social de suas demonstrações financeiras consolidadas.

O imposto de renda e contribuição social, além do 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 menos relevantes 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	31 de dezembro de 2025			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida (i)	1.055.506	342.640	245.475	1.643.621
(-) Custos	(50.603)	(43.993)	(72.863)	(167.459)
Despesas	(33.718)	-	(309.928)	(343.646)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	352.693	-	-	352.693
Outros	(48.209)	-	-	(48.209)
Equivalência patrimonial	84.865	-	-	84.865
Resultado financeiro, líquido	-	-	(415.501)	(415.501)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>1.360.534</u>	<u>298.647</u>	<u>(552.817)</u>	<u>1.106.364</u>

Itens	31 de dezembro de 2024			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida (i)	1.010.954	329.735	229.698	1.570.387
(-) Custos	(79.404)	(39.124)	(51.991)	(170.519)
Despesas	(29.257)	(61)	(326.850)	(356.168)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(137.174)	-	-	(137.174)
Outros	(10.605)	(811)	(12.651)	(24.067)
Equivalência patrimonial	93.958	-	-	93.958
Resultado financeiro, líquido	-	73	(242.989)	(242.916)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>848.472</u>	<u>289.812</u>	<u>(404.783)</u>	<u>733.501</u>

(i) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Taxa	Contraparte	Tipo	Controladora	
			31/12/2025	31/12/2024
100,57% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	741.912	193.590
103,00% CDI	Banco Bradesco	Fundo	383	1.213
102,88% CDI	XP Investimento	Fundo	-	19.357
98,00% CDI	XP Investimento	Compromissada	-	31.356
100,50% CDI	Banco Santander	CDB	30.368	-
100,75% CDI	Banco BTG Pactual S. A.	CDB	-	102.164
101,00% CDI	XP Investimento	CDB	52.430	223.395
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.462	1.283
96,50% CDI	Banco Itaú BBA	CDB	24.979	13.533
100,60% CDI	Banco Bradesco	CDB	338.211	316.089
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	42.459	100.273
-	PMLL11	Fundo imobiliário	51.281	-
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	-	4.790
-	Ações ALLOS	Ações	-	544.775
-	Debêntures - Araguaia	Debêntures	84.646	87.205
	Outros		38	-
			<u>1.368.169</u>	<u>1.639.023</u>
Circulante			1.283.523	1.007.043
Não circulante			84.646	631.980

Taxa	Contraparte	Tipo	Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024
100,57% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	821.713	303.690
103,00% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	383	406
102,88% CDI	XP Investimento (iii)	Fundo	-	19.357
98,00% CDI	XP Investimento	Compromissada	-	254.751
93,00% CDI	Banco Itaú Unibanco	Compromissada	22.036	-
100,75% CDI	Banco BTG Pactual S. A.	CDB	-	102.164
100,50% CDI	Banco Santander	CDB	30.368	-
101,00% CDI	XP Investimento	CDB	52.430	-
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.462	1.283
96,25% CDI	Banco Itaú Unibanco	CDB	98.575	22.424
100,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	344.008	319.468
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	42.459	100.273
-	PMLL11	Fundo imobiliário	51.281	-
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	-	4.790
-	Ações ALLOS (a)	Ações	-	544.775
-	Debêntures – Araguaia	Debênture	84.646	87.205
-	Outros	Fundos	42	123
			<u>1.549.403</u>	<u>1.760.709</u>
Circulante			1.464.757	1.128.729
Não circulante			84.646	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	31/12/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	-	21.356
Títulos públicos pós fixados (Tesouro SELIC - LFT)	619.281	183.824
Letras financeiras	127.758	98.475
Certificados de depósitos bancários - DI	74.688	-
Saldo em Tesouraria	(14)	35
	<u>821.713</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	31/12/2025	31/12/2024
Fundos de investimentos	383	406
	<u>383</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.

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

Aplicação – consolidado	31/12/2025	31/12/2024
Títulos públicos pós fixados	-	5.448
Letras financeiras	-	7.988
CDB	-	5.920
Saldo em tesouraria	-	1
	-	19.357

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras que são atrelados ao CDI a taxa de remuneração média foi de 99,08% 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis	220.957	201.817	363.182	323.841
Estacionamento	3.686	2.930	36.298	34.114
Prestação de Serviço	-	-	56.106	46.606
Linearização de aluguéis	13.765	13.407	26.662	26.950
Outros	18.237	51.158	28.874	93.406
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(130.238)	(120.332)	(208.333)	(198.403)
	<u>126.407</u>	<u>148.980</u>	<u>302.789</u>	<u>326.514</u>
Circulante	110.362	128.699	270.941	287.571
Não Circulante	16.045	20.281	31.848	38.943

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

Controladora	Saldo a vencer	31/12/2025				
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	107.134	7.000	6.059	9.458	91.306	220.957
Estacionamentos	3.686	-	-	-	-	3.686
Outros	6.214	847	1.261	4.266	5.649	18.237
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	117.034	7.847	7.320	13.724	96.955	242.880
Aluguel linear						13.765
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(130.238)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025						126.407
Circulante						110.362
Não circulante						16.045

		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
		31/12/2025				
		Saldo vencido				
	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Consolidado						
Aluguéis	184.381	8.370	9.944	17.217	143.270	363.182
Estacionamentos	36.298	-	-	-	-	36.298
Prestação de Serviço	33.885	3.286	3.432	3.281	12.222	56.106
Outros	15.313	2.286	2.067	6.868	2.340	28.874
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	269.877	13.942	15.443	27.366	157.832	484.460
Aluguel linear						26.662
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(208.333)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025						302.789
Circulante						270.941
Não circulante						31.848
		31/12/2024				
		Saldo vencido				
	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Consolidado						
Aluguéis	166.222	8.246	6.590	13.122	129.661	323.841
Estacionamentos	34.114	-	-	-	-	34.114
Prestação de Serviço	29.759	2.562	956	2.307	11.022	46.606
Outros	74.063	868	567	1.654	16.254	93.406
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	304.158	11.676	8.113	17.083	156.937	497.967
Aluguel linear						26.950
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(198.403)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024						326.514
Circulante						287.571
Não circulante						38.943

Provisão para perdas de crédito esperadas de aluguéis, taxa de cessão de direito e cotas condominiais a receber de estacionamento, prestação de serviços e outros

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

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):

	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	3,16%	3,16%
Vencidos em até 90 dias	29,31%	27,90%
Vencidos entre 91 e 180 dias	61,17%	60,35%
Vencidos entre 181 e 360 dias	93,79%	92,57%
Vencidos há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

Provisão para perda de crédito esperada de estacionamento

As contas a receber de estacionamento são compostas por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para as contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros

A Companhia calcula provisão para perda para crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros.

A movimentação do saldo da rubrica “Provisão para perdas de créditos esperadas” está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
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 e outras movimentações	8.505	8.709	8.728	8.958
Baixa permanente de recebíveis	12.501	19.614	15.060	30.722
Reversão (constituição) da PCE	(20.341)	(9.383)	(33.718)	(21.762)
Saldo final	(130.238)	(120.332)	(208.333)	(198.403)

8.1. Outros saldos a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativo circulante</u>				
Aportes condominiais	-	3.351	-	6.711
Empréstimo a lojistas	1.744	1.760	1.744	1.786
Alienação Shopping Via Brasil	-	-	-	4.130
Alienação SPE Fortuna	15.249	14.990	15.249	14.990
Alienação Rio Anil Shopping	-	9.037	-	9.037
Outros	5.088	3.181	12.152	5.688
	<u>22.081</u>	<u>32.319</u>	<u>29.145</u>	<u>42.342</u>
<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	8.256	9.395	8.256	9.395
Alienação SPE Fortuna	39.581	51.217	39.581	51.217
Outros	3.337	5.849	2.908	5.854
	<u>66.257</u>	<u>66.570</u>	<u>65.828</u>	<u>81.644</u>
Total Outros saldos a receber	<u>88.338</u>	<u>98.889</u>	<u>94.973</u>	<u>123.986</u>

8.2. Arrendamentos (aluguéis)

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings centers (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente pode haver contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Em 2025	-	21,7%
Em 2026	4,95%	17,9%
Em 2027	15,03%	16,7%
Após 2027	66,70%	34,1%
Prazo indeterminado (*)	13,32%	9,6%
	<u>100,00%</u>	<u>100,0%</u>

(*) Contratos vencidos e não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CS	65.242	61.775	84.263	85.730
PIS e COFINS	-	-	2.121	797
Outros	1.481	-	11.486	9.632
Total	66.723	61.775	97.870	96.159
Circulante	61.761	56.886	76.500	73.777
Não circulante	4.962	4.889	21.370	22.382

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
PIS e COFINS	6.276	51.266	13.509	57.000
ISS	-	-	3.562	3.368
IRPJ e CSLL	-	-	21.285	21.251
ITBI	11.300	11.789	11.300	11.789
Outros	5.609	2.661	6.789	10.439
Total	23.185	65.716	56.445	103.847
Circulante	23.185	26.548	56.445	64.633
Não circulante	-	39.168	-	39.214

10. INVESTIMENTOS

Participações em sociedades e fundos de investimento

As participações societárias em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024, são como se segue:

a) Sociedades controladas/coligadas

As participações societárias em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são conforme segue:

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
BR Malls Participações S.A.	100	100
Amazonas Shopping Center	24,7	28
Campo Grande Parking Ltda.	65,3	65,3
Curitiba Parking	47,5	47,5
Estacionamento SCP Shopping Del Rey	48,3	48,3
Estacionamento SCP Norte Shopping	62,7	62,7
Estacionamento SCP Shopping Piracicaba	36	36
Estacionamento SCP Rio Anil Shopping	-	48,6
Estacionamento SCP Shopping Tamboré	97	97
NorteShopping	72,5	72,5
Plaza Niterói	100	100
Shopping ABC	1,3	1,3
Shopping Campo Grande	67,8	67,8
Shopping Center Piracicaba	36,9	36,9
Shopping Center Tamboré	100	100
Shopping Curitiba	49	49
Shopping Del Rey	35	35

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
Shopping Recife	30,8	30,8
Shopping Rio Anil	-	45
Shopping São Bernardo	60	-
Shopping Tijuca	90	100
Shopping Villa Lobos	26,9	26,9
Shopping Villagio Caxias	35,5	35,5
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98	98
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking	-	48,6
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	98	98
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	57,9	-
Villa Lobos Parking Ltda.	26,9	26,9
Villa Lobos SCP	26,3	26
Villagio Caxias Parking	26,9	26,9
Allos Eletropostos Ltda.	100	100
Br Agency Ltda.	100	100
Br Malls Administração e Comercialização 01 Ltda.	100	100
BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda.	100	100
BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda.	100	100
BR Malls Estação Centro de Convenções	100	100
BR Malls International Finance Ltd.	-	100
L5 Corporate LLC	-	100
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	-	57,2
BR Malls Serviços Compartilhados Ltda.	100	100
Carrinhos Kids Ltda.	100	100
CG Participações Ltda.	100	100
Campo Grande Parking Ltda.	7,6	7,6
Estacionamento SCP Shopping Piracicaba	37,5	37,5
Loja Pernambucanas	100	-
Shopping Campo Grande	3,1	3,1
Shopping Center Piracicaba	38,5	38,5
Shopping Villa Lobos	5	5
Villa Lobos Parking Ltda.	5	5
Villa Lobos SCP	4,9	4,9
COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	100	100
Companhia Santa Cruz	100	100
Shopping Metrô Santa Cruz	100	100
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda.	100	100
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda.	100	100
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100	100
Shopping Estação Cuiabá	75	75
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá	72,8	72,8
Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.	-	100
Shopping São Bernardo	-	60
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	-	57,9
EDRJ113 Participações Ltda.	100	100
BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100	100
Eletropostos Londrina	93	-
Catuaí Shopping Londrina	93	93
Catuaí Shopping Maringá	100	100
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	60	60
Shopping Estação BH	100	100
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	96,9	96,9
Sociedade em cota de participação Catuaí Maringá Parking	96	96
Sociedade em cota de participação Catuaí Londrina Parking	89,3	89,3
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.	100	100
Mooca Plaza Shopping	60	60
Sociedade em conta de participação Mooca Parking	58,2	58,2
Shopping Villagio Caxias	25,5	25,5

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
Villagio Caxias Parking	15,7	15,7
Trama Lab Ltda.	72,7	72,7
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100	100
Empresa Cogeneradora de Energia Ltda.	100	100
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100	100
BR Gamer	100	100
BR Gamer MSC	100	100
Immersive Journey Serviços empresariais Ltda.	-	85
Jaguare Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100	100
Lesbos Participações Ltda.	100	100
Consórcio Metrô Santa Cruz	97	97
Mídia Malls Comercializadora de Mídia	100	100
Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	100	100
BR Malls Digital Ltda	100	100
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda.	100	100
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Shopping Del Rey	45	45
Estacionamento SCP Shopping Del Rey	29	29
Sociedade Independência Imóveis	83,4	83,4
Shopping Independência	100	100
Sociedade em conta de participação Independência Parking	96	96
Trama Lab Ltda.	27,3	27,3
Uberlândia Empreendimentos	100	100
Shopping Uberlândia	21	21
Estacionamento SCP Uberlândia Shopping	18,5	18,5
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	100	42,8
Shopping Villa Lobos	18,7	18,7
Villa Lobos Parking Ltda.	18,7	18,7
Villa Lobos SCP	18,3	18,1
Sociedades coligadas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	Participação - %	
	31/12/2025	31/12/2024
ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda.	32,5	32,5
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	50	50
Shopping Villa Lobos	25,8	25,8
Villa Lobos Parking Ltda.	25,8	25,8
Villa Lobos SCP	25	25
Espírito Santo Malls S.A.	50	50
Shopping Vila Velha	100	100
Estacionamento do Vila Velha	97	97
GS Shopping Center S.A.	50	50
Goiânia Shopping	97,7	97,7
Goiânia Parking	95,9	95,9
Recife Parking Ltda.	32,5	32,5
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda.	32,5	32,5

Controladora

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro 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	31/12/2025
Sociedade Independência S/A	83,44%	271.543	(21.838)	44.457	-	-	-	294.162
Companhia Santa Cruz	100,00%	422.078	(14.803)	32.605	1.400	-	-	441.280
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	785.609	(69.682)	59.805	-	-	-	775.732
CG Participações Ltda	100,00%	350.330	(21.327)	30.809	-	-	-	359.812
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	286.913	(14.650)	24.664	3.500	-	-	300.427
EDRJ113 Participações Ltda	100,00%	2.445.834	(134.501)	222.432	-	-	(299.554)	2.234.211
GS Shopping Center S/A	50,00%	306.184	(24.899)	31.557	-	-	-	312.842
Uberlândia Empreendimentos Ltda	100,00%	200.964	-	24.542	276	-	-	225.782
Outros		444.856	(246.021)	251.526	72.270	(351)	(17.013)	505.267
		<u>5.514.311</u>	<u>(547.721)</u>	<u>722.397</u>	<u>77.446</u>	<u>(351)</u>	<u>(316.567)</u>	<u>5.449.515</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	31/12/2024
SPE Fortuna	100,00%	165.419	-	(35.037)	-	(130.382)	-	-	-
Sociedade Independência S/A	83,44%	276.051	(24.126)	19.618	-	-	-	-	271.543
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	(1.636)	8.089	-	-	-	(187.750)	-
Companhia Santa Cruz	100,00%	434.975	(19.402)	6.505	-	-	-	-	422.078
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	701.696	(36.470)	120.383	-	-	-	-	785.609
CG Participações Ltda	100,00%	372.607	(27.122)	4.845	-	-	-	-	350.330
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	303.444	(20.020)	3.489	-	-	-	-	286.913
EDRJ113 Participações Ltda	100,00%	-	(84.956)	194.575	-	-	-	2.336.215	2.445.834
GS Shopping Center S/A	50,00%	-	(4.650)	22.410	-	-	-	288.424	306.184
Center Shopping 02 Ltda	100,00%	-	-	13.214	-	-	-	187.750	200.964
Outros		285.509	(130.067)	142.325	5.871	(1.189)	4.680	137.727	444.856
		<u>7.605.361</u>	<u>-611.511</u>	<u>799.006</u>	<u>349.421</u>	<u>-131.571</u>	<u>4.680</u>	<u>-2.501.075</u>	<u>5.514.311</u>

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

31/12/2025	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedade Independência S/A	8.746	502.945	511.691	3.769	155.379	352.543	511.691
Companhia Santa Cruz	70.340	518.916	589.256	6.483	141.493	441.280	589.256
Cuiabá Plaza Participações Ltda	20.485	959.140	979.625	3.406	200.487	775.732	979.625
CG Participações Ltda	9.389	456.879	466.268	3.006	103.450	359.812	466.268
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.360	387.528	395.888	2.429	93.032	300.427	395.888
EDRJ113 Participações Ltda	94.300	3.002.176	3.096.476	6.917	855.348	2.234.211	3.096.476
GS Shopping Center S/A	12.088	895.511	907.599	2.353	279.563	625.683	907.599
Uberlândia Empreendimentos Ltda	18.096	287.618	305.714	596	79.336	225.782	305.714
Outros	240.286	704.682	944.968	41.381	237.371	666.216	944.968

31/12/2025	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 líquido / (prejuízo) do exercício
Sociedade Independência S/A	31.105	(3.380)	(627)	196	9.120	33.773	(16.907)	53.280
Companhia Santa Cruz	51.532	(15.229)	(1.845)	430	4.040	422	(6.745)	32.605
Cuiabá Plaza Participações Ltda	55.340	(1.954)	(2.295)	1.910	12.410	12.011	(17.617)	59.805
CG Participações Ltda	29.988	(3.295)	(876)	643	8.525	4.461	(8.637)	30.809
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.939	(2.981)	(922)	126	4.922	6.843	(7.263)	24.664
EDRJ113 Participações Ltda	109.388	(5.219)	(1.509)	(56.699)	173.158	23.572	(20.259)	222.432
GS Shopping Center S/A	54.717	(4.569)	(678)	1.253	10.921	15.534	(14.064)	63.114
Uberlândia Empreendimentos Ltda	16.942	(697)	(392)	1.044	3.804	10.935	(7.094)	24.542
Outros	505.482	(114.931)	(47.280)	8.167	7.313	(5.024)	(49.785)	303.942
	878.433	(152.255)	(56.424)	(42.930)	234.213	102.527	(148.371)	815.193

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

31/12/2024	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício
SPE Fortuna (Nota explicativa nº 4)	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
	769.814	(93.422)	(45.633)	(28.882)	453.681	179.220	(195.902)	1.038.876

Consolidado

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

	% de participação	31/12/2024	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Redução de capital	31/12/2025
GS Shopping	50,00%	306.242	(24.957)	31.557	-	312.842
Christaltur	49,99%	111.430	(7.400)	8.902	-	112.932
Espírito Santo Mall	50,00%	143.238	(20.650)	23.421	-	146.009
Outros	-	2.141	(18.889)	20.985	1.474	5.711
		<u>563.051</u>	<u>(71.896)</u>	<u>84.865</u>	<u>1.474</u>	<u>577.494</u>

	% de participação	31/12/2023	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Redução de capital	Alienação/ cisão (Nota 4)	31/12/2024
GS Shopping	50,00%	283.402	(16.904)	39.744	-	-	306.242
Christaltur	49,99%	106.621	(6.303)	11.112	-	-	111.430
Espírito Santo Mall	50,00%	123.379	-	19.859	-	-	143.238
Center Shopping S/A	21,00%	181.297	(1.635)	8.088	-	(187.750)	-
Outros	-	1.615	(15.366)	15.155	(162)	899	2.141
		<u>696.314</u>	<u>(40.208)</u>	<u>93.958</u>	<u>(162)</u>	<u>(186.851)</u>	<u>563.051</u>

31/12/2025	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	12.062	895.537	907.599	2.353	279.563	625.683	907.599
Christaltur	5.824	305.985	311.809	1.376	84.523	225.910	311.809
Espírito Santo Mall	49.700	326.016	375.716	14.582	69.116	292.018	375.716
Outros	68.954	890.807	959.761	166.790	771.648	21.323	959.761

31/12/2025	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	54.717	(4.568)	(678)	1.253	10.920	15.534	(14.064)	63.114
Christaltur	19.225	(2.884)	(233)	303	4.903	(1.190)	(2.317)	17.807
Espírito Santo Mall	65.973	(38.763)	(1.180)	2.749	30.268	(1.856)	(10.349)	46.842
Outros	77.804	(6.779)	(3)	578	2	(824)	(8.987)	61.791
	<u>217.719</u>	<u>(52.994)</u>	<u>(2.094)</u>	<u>4.883</u>	<u>46.093</u>	<u>11.664</u>	<u>(35.717)</u>	<u>189.554</u>

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	61.108	(33.888)	(2.366)	1.047	12.479	15.653	(14.315)	39.718
Center Shopping S/A	46.554	(8.196)	(1.297)	1.217	9.503	(36)	(9.230)	38.515
Outros	55.901	(9.448)	9	18	(347)	(63)	(6.554)	39.516
	<u>233.147</u>	<u>(58.886)</u>	<u>(3.741)</u>	<u>3.253</u>	<u>35.748</u>	<u>68.581</u>	<u>(58.636)</u>	<u>219.466</u>

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Segue abaixo a movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro 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	69.507	5.953	75.460
Ajuste a valor justo/recuperável	(304.445)	-	(304.445)
Alienações / baixas	(472.562)	-	(472.562)
Transferências	11	(11)	-
Efeitos de eventos de reestruturação societária	3.320.891	15.811	3.336.702
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10.576.009	27.752	10.603.761
Adições	64.831	70.779	135.610
Ajuste a valor justo/recuperável	193.871	-	193.871
Alienações / baixas	(341.892)	(1.553)	(343.445)
Transferências	14.019	(14.019)	-
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	350.011	-	350.011
Saldos em 31 de dezembro de 2025	10.856.849	82.959	10.939.808

	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	17.472.347	46.474	17.518.821
Adições	175.964	5.442	181.406
Ajuste a valor justo/recuperável	(137.174)	-	(137.174)
Alienações/baixas	(573.266)	-	(573.266)
Transferências	63	(63)	-
Efeitos de eventos de reestruturação societária	251.144	-	251.144
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.189.078	51.853	17.240.931
Adições	237.899	102.385	340.284
Ajuste a valor justo/recuperável	357.816	-	357.816
Alienações/baixas	(341.892)	(1.553)	(343.445)
Transferências	16.343	(16.343)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	17.459.244	136.342	17.595.586

Classificação dos ativos

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

O valor justo das propriedades para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shoppings centers.

Para a avaliação de 31 de dezembro de 2025, a metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação à uma taxa de desconto definida para cada shopping em um intervalo de 7,25% e 11,75% de "Discount Rate" e intervalo de 7,00% e 11,50% de "Exit yield" para a avaliação de 31 de dezembro de 2025 (7,25% e 10,75% de "Discount Rate" e intervalo de 7,00% e 10,50% de "Exit yield" para a avaliação de 31 de dezembro de 2024).

As projeções refletem a melhor estimativa da Administração da Companhia, quanto à sua visão atual do mercado, bem como quanto à potenciais receitas e custos de cada shopping center. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com indicadores observados no mercado de investimento local e internacional.

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos e/ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades para investimento.

12. INTANGÍVEL

Segue abaixo a movimentação do intangível em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Controladora

	31/12/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de uso e softwares	506.563	(411.926)	94.637	474.414	(350.879)	123.535
Sistemas em desenvolvimento	32.369	-	32.369	22.525	-	22.525
	<u>538.932</u>	<u>(411.926)</u>	<u>127.006</u>	<u>496.939</u>	<u>(350.879)</u>	<u>146.060</u>
	31/12/2024	Adições	Transf.	Amortização	31/12/2025	
Direito de uso e softwares	123.535	14.099	18.050	(61.047)		94.637
Sistemas em desenvolvimento	22.525	27.894	(18.050)	-		32.369
	<u>146.060</u>	<u>41.993</u>	<u>-</u>	<u>(61.047)</u>		<u>127.006</u>
	31/12/2023	Adições	Transf.	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

	31/12/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de uso e softwares	582.139	(457.658)	124.481	549.986	(386.658)	163.328
Sistemas em desenvolvimento	32.369	-	32.369	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>641.115</u>	<u>(463.713)</u>	<u>177.402</u>	<u>599.118</u>	<u>(392.713)</u>	<u>206.405</u>
	31/12/2024	Adições	Transf.	Amortização	31/12/2025	
Direito de uso e softwares	163.328	14.103	18.050	(71.000)		124.481
Sistemas em desenvolvimento	22.525	27.894	(18.050)	-		32.369
Ágio em aquisição de participação societária	20.552	-	-	-		20.552
	<u>206.405</u>	<u>41.997</u>	<u>-</u>	<u>(71.000)</u>		<u>177.402</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	20.552	-	-	-	20.552
	<u>242.241</u>	<u>46.467</u>	<u>-</u>	<u>(82.303)</u>	<u>206.405</u>

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor recuperável desses ativos anualmente, por meio de teste de redução ao valor recuperável (“impairment”) ou quando há eventuais indicativos que possam representar necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos. Esses ágios estão economicamente fundamentados por meio da rentabilidade futura dos shoppings e negócios acima listados, cujas premissas estão descritas na nota explicativa nº 11.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear nos prazos indicados na tabela acima.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, como resultado de sua avaliação, a Companhia não identificou indicativos de desvalorização de seus ativos intangíveis que justificassem a necessidade de provisão para redução ao valor recuperável (“impairment”) dos seus ativos intangíveis.

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Data inicial	Controladora e Consolidado						
	Entidade	Instrumento	Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	31/12/2025	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	106.159	210.453
Ago/2024	Br Malls	Debênture XI - 1ª Série	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	677.158	666.419
Ago/2024	Br Malls	Debênture XI - 2ª Série	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.962.731	1.931.435
Jan/2025 (a)	Br Malls	Debênture XII - 1ª Série	156.533	98% CDI	Jan/2030	156.872	-
Jan/2025 (a)	Br Malls	Debênture XII - 2ª Série	468.467	100% CDI	Jan/2032	469.501	-
(=) Subtotal						<u>3.372.421</u>	<u>3.588.298</u>
(-) Custo de estruturação – Controladora						(26.303)	(20.427)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(430)	(2.154)
Total Controladora						<u>3.345.688</u>	<u>3.565.717</u>
Circulante						242.419	926.545
Não circulante						3.103.269	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”.

(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.

Cláusulas restritivas financeiras ("Covenants")

A Companhia possui cláusulas contratuais restritivas financeiras ("covenants") relacionadas às Debêntures V e XI, as quais determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas.

As cláusulas restritivas financeiras exigem a manutenção do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo:

- a) Relação entre a Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano igual ou inferior a 3,5 vezes.
- b) Relação entre o índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes.
- c) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vezes.

Adicionalmente, a Companhia possui cláusulas restritivas não financeiras as quais são monitoradas pela Administração.

Em conexão com o processo de combinação de negócios, é previsto nos contratos financeiros que, a partir de 8 de janeiro de 2023, data da consumação, os índices financeiros sejam calculados com base nos números consolidados da Allos com a BrMalls. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras ("financial covenants").

Cronograma de amortização

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2025	-	933.551
2026	247.422	111.906
2027	-	9.700
2028	-	9.700
De 2029 a 2034	3.124.999	2.523.441
Total	<u>3.372.421</u>	<u>3.588.298</u>

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
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 debêntures	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>

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	34.484	34.484
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	14.841	14.841
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	456.805	456.805
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(235.571)	(235.571)
(-) 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	(38.156)	(38.156)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	(13.130)	(13.130)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(406.204)	(406.204)
(+) Emissão de debêntures	625.000	625.000
(-) Custo de estruturação	(16.515)	(16.515)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	1.723	1.723
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>3.345.688</u>	<u>3.345.688</u>

14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A Administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

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

Natureza	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Tributária	42.922	1.320	42.922	1.320
Trabalhista	1.791	1.400	1.791	1.400
Cível	53.217	41.861	58.437	50.547
Total	<u>97.930</u>	<u>44.581</u>	<u>103.150</u>	<u>53.267</u>
Não circulante	97.930	44.581	103.150	53.267

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 monetária	40	64	2.199	2.303
Constituição	1.250	547	6.658	8.455
Pagamentos	-	(442)	(2.437)	(2.879)
Reversão	(1.565)	(2.863)	(4.730)	(9.158)
Efeitos de eventos de reestruturação societária	104	646	21.023	21.773
Alienações	-	-	(120)	(120)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	41.861	44.581
Atualização monetária	2.680	139	5.931	8.750
Constituição (i)	7.008	521	14.457	21.986
Pagamentos	(3.547)	-	(3.231)	(6.778)
Reversão	(4.675)	(269)	(5.599)	(10.543)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	39	39
Alienações	-	-	(241)	(241)
Outras movimentações	40.136	-	-	40.136
Saldos em 31 de dezembro de 2025	42.922	1.791	53.217	97.930

	Consolidado			
	Tributárias (i)	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.754	4.167	45.456	52.377
Atualização monetária	141	107	4.105	4.353
Constituição (i)	1.273	547	13.087	14.907
Pagamentos	(2.437)	(647)	(6.495)	(9.579)
Reversão (i)	(411)	(2.774)	(5.849)	(9.034)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	363	363
Alienações	-	-	(120)	(120)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	50.547	53.267
Atualização monetária	2.680	138	6.853	9.671
Constituição	7.008	524	19.172	26.704
Pagamentos	(3.547)	-	(8.263)	(11.810)
Reversão	(4.675)	(271)	(9.631)	(14.577)
Outras movimentações	40.136	-	-	40.136
Alienações	-	-	(241)	(241)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	42.922	1.791	58.437	103.150

- (i) O aumento da provisão para contingências tributárias está relacionado principalmente a um acordo celebrado pela Companhia e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), em 8 de agosto de 2025, com o objetivo de extinguir a cobrança decorrente dos autos de infração de IRPJ e CSLL sobre aproveitamento fiscal de ágio em incorporação de empresas, no valor de R\$42.000. O acordo inclui parcelamento que contempla reduções de até 65% sobre multa, juros e encargos legais, além da amortização parcial mediante utilização de prejuízos fiscais. Dessa forma, após todas as deduções legais, o saldo de R\$10.290 será pago até julho de 2026.
- (ii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram constituídos para perda de processos cíveis o valor total de R\$19.172, dos quais R\$16.871 estão relacionados a processos que discutem a renovação de contratos de aluguéis e ações indenizatórias e R\$2.301 de outras discussões cíveis.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tributários (i)	68.490	70.590	77.567	78.666
Trabalhistas	462	388	470	401
Cíveis	9.953	8.671	15.244	9.797
Em garantia	43	73	63	156
	<u>78.948</u>	<u>79.722</u>	<u>93.344</u>	<u>89.020</u>

- (i) Referem-se principalmente aos depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulatividade instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03, conforme nota explicativa nº 9, no montante de R\$37.472 (R\$37.736 em 31 de dezembro de 2024).

As contingências classificadas como perdas possíveis, de acordo com os assessores legais da Companhia, totalizam o montante de R\$348.360 em 31 de dezembro de 2025 (R\$405.532 em 31 de dezembro de 2024), sendo as principais demonstradas abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Tributárias	310.832	372.617
Cíveis	32.950	32.029
Trabalhistas	4.578	857
Propriedade Intelectual	-	29
Total	<u>348.360</u>	<u>405.532</u>

Principais causas tributárias:

- Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL do ano de 2010 suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$38.093 (R\$35.511 em 31 de dezembro de 2024).
- Auto de infração, no valor de R\$45.655 (R\$38.972 em 31 de dezembro de 2024), lavrado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, o qual questiona a incidência de ISS sobre diversas receitas da subsidiária Br Malls Participações S.A. durante o período de 2016 e 2018. Durante o exercício de 2025, o referido auto de infração foi julgado na esfera administrativa de forma desfavorável à Br Malls, que apresentou recurso e aguarda julgamento.
- ITBI cobrado pelo Município de Curitiba face à incorporação total da sociedade Nattca 2006 Participações S.A. na Br Malls Participações S.A. O valor da causa estimado é de R\$18.173 (R\$16.119 em 31 de dezembro de 2024).
- Ação ordinária originada do Auto de infração lavrado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, o qual questiona a incidência de ISS sobre diversas receitas da subsidiária Brmalls Administração e Comercialização 01 Ltda durante o período de 2014 a 2018. O valor atualizado da discussão é de R\$13.343 (R\$11.330 em 31 de dezembro de 2024).
- ITBI incidente sobre a incorporação da ECISA – Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. pela Br Malls Participações S.A., em razão da transferência da propriedade dos imóveis que compõem o Shopping Del Rey, em Belo Horizonte. Em junho de 2025, foi proferida decisão administrativa desfavorável. Em julho de 2025, a Companhia apresentou recurso e aguarda o respectivo julgamento. O valor atualizado da discussão é de R\$18.800.

- f) Auto de infração lavrado contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017 em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa em 31 de dezembro de 2024, é de R\$50.436. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia liquidou integralmente essa cobrança mediante a utilização de saldo de prejuízos fiscais, considerando um programa de regularidade de débitos fiscais da PGFN e Receita Federal.
- g) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL dos anos de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado do ágio de incorporação das empresas Lycia e Dylpar. Em 31 de dezembro de 2024, o valor estimado da causa é de R\$40.618. Durante o exercício de 2025, a referida cobrança foi objeto de parcelamento em programa de regularização fiscal da PGFN e Receita Federal, conforme descrito acima no detalhamento das contingências tributárias.

Principais discussões cíveis:

As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como rés, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers. Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral.

15. OBRIGAÇÕES A PAGAR POR COMPRA DE ATIVOS (CONSOLIDADO)

Entidade adquirida	Descrição	Taxa contratada	Vencimento	Saldo em 31 de dezembro de	
				2025	2024
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	CDI	9 de outubro de 2025	-	373.013
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	CDI	7 de abril de 2025	-	30.605
	Outros			819	-
	Total			819	403.618
	Circulante			819	403.618
	Não circulante			-	-

16. IMPOSTOS DIFERIDOS

A Companhia, com base em seus estudos de projeções financeiras para os próximos 10 anos, reconheceu créditos tributários referentes ao prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, e sobre as diferenças temporárias.

A Companhia vem adotando medidas que entende como suficientes para propiciar o consumo dos saldos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, com consequente realização do ativo fiscal diferido sobre prejuízo fiscal e base negativa de CSLL como: (i) reorganizações societárias; (ii) melhorias operacionais; (iii) renegociações de dívidas, com redução de taxas de juros, entre outros.

A Companhia revisou suas projeções de lucro tributário em 31 de dezembro de 2025 e concluiu não haver necessidade de provisão para redução ao valor realizável sobre o saldo registrado.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos apresentam a seguinte composição:

	Controladora			
	Ativos		Passivos	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(3.028.544)	(2.958.378)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	303	(2.945)	-
Capitalização de juros	-	-	(5.481)	(1.209)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	64.150	57.257	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	473.357	480.942	-	-
Outros	19.325	17.617	-	-
	<u>556.832</u>	<u>556.119</u>	<u>(3.036.970)</u>	<u>(2.959.587)</u>

Saldo líquido de R\$2.480.138 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2025 (R\$2.403.468 em 31 de dezembro de 2024 no passivo não circulante).

	Consolidado			
	Ativos		Passivos	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(4.630.269)	(4.526.443)
Mais valia reconhecida em combinação de negócios de controlada	-	-	(10.973)	(13.506)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	(5.885)	(2.332)
Capitalização de juros	-	-	(5.481)	(2.041)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	73.011	65.040	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	594.042	618.100	-	-
Outros	19.296	21.565	-	-
	<u>686.349</u>	<u>704.705</u>	<u>(4.652.608)</u>	<u>(4.544.322)</u>

Saldo líquido de R\$3.966.259 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025, R\$13.311 (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	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2026	6.075	6.075	7.229	7.229
2027	10.497	10.497	12.301	12.301
2028	16.634	16.634	18.857	18.857
2029	16.877	16.877	19.233	19.233
De 2030 a 2034	506.749	506.036	628.729	647.085
	<u>556.832</u>	<u>556.119</u>	<u>686.349</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

17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 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.

17.2. Ações em tesouraria

No dia 30 de setembro de 2024, mediante aprovação do Conselho de Administração, 8.553.390 ações foram canceladas reduzindo a reserva de capital da Companhia em R\$65.900, sem redução do capital social.

17.3. 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.

17.4. Transações de capital com os sócios

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Opções outorgadas reconhecidas (vide seção ações em tesouraria)	165.220	165.220
Transações de capital com acionistas não controladores	<u>(363.801)</u>	<u>(363.801)</u>
	<u>(198.581)</u>	<u>(198.581)</u>

17.5. Reserva de lucros - reserva para investimentos e reserva legal

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social, no montante de R\$10.406.862 em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024. Atingindo esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

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

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor. No exercício de 2025, os dividendos mínimos obrigatórios provisionados totalizaram o montante de R\$191.568 (R\$145.131 em 31 de dezembro de 2024).

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 30 de setembro de 2024 foi aprovada a criação de uma reserva para investimentos da Companhia, com a finalidade de preservar a integridade do patrimônio social, assegurar recursos para novos investimentos e acréscimo de capital de giro, inclusive através de amortizações de dívidas, bem como para permitir programas de recompra de ações de emissão da Companhia, podendo seu saldo ser utilizado na absorção de prejuízos, sempre que necessário ou na distribuição de dividendos, sendo certo que o saldo acumulado desta reserva não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social da Companhia.

A seguir a composição da reserva de lucros:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reserva legal	334.374	294.044
Reserva de lucros a realizar	191.568	115.535
Retenção para investimentos (i)	<u>1.767.908</u>	<u>1.863.427</u>
Reserva de lucros	<u>2.293.850</u>	<u>2.273.006</u>

- (i) A retenção é realizada nos termos do artigo 196 da Lei das S.A., com base no orçamento de capital divulgado pela Administração da Companhia a ser aprovado em Assembleia.

17.6. 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 31 de dezembro de 2025, esses títulos estão mensurados a valor justo e a perda acumulada de R\$109.345 (em 31 de dezembro de 2024 ganho acumulado líquido dos efeitos fiscais de R\$173.505) foi alocado diretamente no patrimônio líquido, na rubrica “Outros resultados abrangentes”.

17.7. 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 exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria.

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	806.601	611.076
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>0,98400</u>	<u>0,74547</u>

17.8. Destinação do resultado

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor.

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Os dividendos foram calculados conforme demonstração a seguir:

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	806.601	611.076
(-) Constituição de reserva legal - 5%	(40.330)	(30.554)
Lucro básico para determinação dos dividendos	766.271	580.522
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(191.568)	(145.131)
Juros sobre o capital próprio	-	(29.596)
Constituição de reserva de lucros a realizar	(191.568)	(115.535)
Destinação para reserva para Investimentos	(574.703)	(435.391)

Dividendos intermediários

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\$752.757.

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

<u>Receita por natureza</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas de aluguéis	667.354	517.421	1.117.804	1.067.708
Receita de serviços	-	-	266.821	248.565
Cessão de direito de uso	9.730	7.424	18.185	17.946
Estacionamento	30.216	29.246	372.435	357.207
Outros	1.463	3.717	2.272	9.796
Impostos e contribuições e outras deduções	(57.650)	(46.792)	(133.896)	(130.835)
Total	<u>651.113</u>	<u>511.016</u>	<u>1.643.621</u>	<u>1.570.387</u>

19. CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Custo de serviços prestados	(13.993)	(8.041)	(72.863)	(51.991)
Gastos com imóveis alugados	(13.678)	(13.573)	(22.748)	(29.090)
Custo de estacionamento	(5.098)	(4.688)	(43.993)	(39.124)
Custos operacionais de shoppings	(16.197)	(12.991)	(27.855)	(50.314)
Total	<u>(48.966)</u>	<u>(39.293)</u>	<u>(167.459)</u>	<u>(170.519)</u>

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesa com pessoal	(156.794)	(149.337)	(172.095)	(165.541)
Serviços profissionais	(22.371)	(30.753)	(27.132)	(35.247)
Despesas com ocupação	(1.148)	(1.273)	(2.065)	(2.258)
Depreciação e amortização	(63.926)	(72.977)	(92.962)	(96.219)
Despesas de utilidades e serviços	(841)	(1.043)	(1.174)	(1.527)
Despesas legais e Reversão/(constituições) de provisão para contingências	(1.378)	401	(1.782)	(6.262)
Provisão para perda de crédito esperada	(20.341)	(12.813)	(33.718)	(29.257)
Outras despesas administrativas	(6.903)	(8.405)	(12.718)	(19.857)
Total	<u>(273.702)</u>	<u>(276.200)</u>	<u>(343.646)</u>	<u>(356.168)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CRI e debêntures	(495.489)	(312.298)	(495.489)	(326.545)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros (i)	(26.975)	(24.384)	(26.975)	(24.384)
Custo de estruturação de dívida	(10.639)	(9.392)	(10.680)	(16.266)
Outras despesas financeiras	(18.461)	(31.614)	(99.521)	(66.987)
	<u>(551.564)</u>	<u>(377.688)</u>	<u>(632.665)</u>	<u>(434.182)</u>
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	150.336	127.074	170.749	145.621
Atualização, multa e juros de contas a receber	4.116	4.217	9.238	10.694
Variações monetárias ativas	8.700	3.068	11.136	2.839
Dividendos recebidos dos instrumentos financeiros	18.104	18.949	18.104	18.949
Outras receitas financeiras	7.566	9.189	7.937	13.163
	<u>188.822</u>	<u>162.497</u>	<u>217.164</u>	<u>191.266</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(362.742)</u>	<u>(215.191)</u>	<u>(415.501)</u>	<u>(242.916)</u>

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

22. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Apuração da taxa efetiva de IRPJ/CSLL</u>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	850.594	444.922	1.106.364	733.501
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	<u>(289.202)</u>	<u>(151.273)</u>	<u>(376.164)</u>	<u>(249.390)</u>
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Despesas não dedutíveis e diferenças temporárias não registradas (i)	(19.080)	(16.906)	(27.627)	(45.359)
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	10.132	(18.755)	11.220	10.063
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais não contabilizados no exercício	-	-	-	(227)
Equivalência patrimonial	242.699	271.662	26.212	31.946
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido (ii)	-	-	111.897	99.486
Efeito fiscal de alienação de ativos	-	54.983	-	54.983
Outras exclusões	11.458	26.443	23.463	42.658
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>(43.993)</u>	<u>166.154</u>	<u>(230.999)</u>	<u>(55.840)</u>

Apuração da taxa efetiva de IRPJ/CSLL	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes (ii)	(3.644)	-	(104.922)	(94.097)
Diferidos	(40.349)	166.154	(126.077)	38.257
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	(43.993)	166.154	(230.999)	(55.840)
Alíquota fiscal efetiva total	5,17%	37,34%	20,88%	7,61%

- (i) Referem-se aos créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social, que não foram contabilizados em virtude da ausência de expectativa de recuperabilidade;
- (ii) Dos quais 92% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (96% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido credor de R\$32.094 (R\$ 11.220 devedor em 31 de dezembro de 2024).

Debêntures

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 na data de 8 de outubro de 2024 e o valor de R\$346.610 foram concedidos na data de 8 de outubro de 2025. O prazo de vigência deste contrato é de até dez anos.

Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital - AFAC

Controladora

Em 31 de dezembro de 2025, os AFACs totalizavam R\$ 148.969 (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$ 17.312 (R\$ 17.777 em 31 de dezembro de 2024), foi eliminada na apresentação do consolidado.

Compra de ações da ALLOS

Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro 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

O Grupo 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.

Em 31 de dezembro de 2025, os shoppings centers em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da Companhia é de R\$50.000.
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância segurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

25. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Atividades Operacionais:				
Valor a receber pela venda de ativos	-	71.240	-	71.240
	-	71.240	-	71.240
Atividades de Investimento:				
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)
Perda de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	64.160	(195.269)	64.160	(195.269)
	(402.467)	(520.507)	(402.467)	(520.507)
	(402.467)	(449.267)	(402.467)	(449.267)

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 2 de janeiro de 2026, o empreendimento do Shopping Tijuca sofreu um incêndio em parte do imóvel, que resultou na interrupção total das atividades do shopping durante o período de 14 dias, sendo suas operações retomadas a partir do dia 16 de janeiro de 2026. Considerando a extensão dos danos causados ao empreendimento, a Companhia está em processo de avaliação de todos os impactos de perdas, indenizações e custos com reconstrução do empreendimento, os quais entende que estão substancialmente cobertos pelas apólices de seguros contratados.

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026’.

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração da diretoria sobre o relatório dos auditores independentes Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026.