



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 shoppings 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 constantemente diversificado por segmento de renda e oferecendo opções 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 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 alugueis 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, justificada 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 alugueis, mesmo impactado pelo IGP-DI, beneficiado pela performance de vendas dos lojistas.

	2025	2024	2025/2024 Δ%	2024 Proforma	2025/2024 Δ% Proforma
Receita de alugueis	1.158,5	1.153,7	0,4%	1.112,6	4,1%
Despesa de alugueis	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	221,5	22,3%	222,3	22,3%
Outras receitas	14,3	12,3	16,0%	12,1	17,9%
Alugueir 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 alugueis e serviços: Os custos de alugueis 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.

	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	(17,5)	(16,4)	6,1%	(16,4)	6,1%
Provisão para devedores duvidosos	(34,3)	(30,1)	14,2%	(29,7)	15,5%
Depreciação e amortização	(5,4)	-	n/a	-	n/a
Custos de alugueis 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.

Ativo	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	12 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 destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	10.406.862	(86.099)	(65.900)	(132.683)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	611.076
Constituição de reserva legal (Nota 17)	-	-	-	(30.554)
Juros sobre capital próprio	-	-	-	(29.596)
Constituição de reserva de lucros a realizar (Nota 17)	-	-	-	115.535
Constituição de reserva para investimentos (Nota 17)	-	-	-	(435.391)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	65.900	-
Resultado de operações	-	-	-	(195.269)
Dividendos intermediários pagos (Nota 17)	-	-	-	(1.188.809)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	(64.852)
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	10.406.862	(86.099)	115.535	1.863.427
Lucro líquido do exercício	-	-	-	806.601
Constituição de reserva legal (Nota 17)	-	-	-	(40.330)
Juros sobre capital próprio	-	-	-	(33.000)
Constituição de reserva de lucros a realizar (Nota 17)	-	-	-	191.568
Constituição de reserva para investimentos (Nota 17)	-	-	-	(574.703)
Resultado de operações	-	-	-	64.160
Dividendos intermediários pagos (Nota 17)	-	-	-	(752.757)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	(66.583)
Saldo em 31 de Dezembro de 2025	10.406.862	(86.099)	334.734	1.767.908

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

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"), 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 atuam 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 as 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 por ações com registro no 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 irregularidades 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:** 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 emitidas 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 em conformidade com a Orientação CPC 07 - Evidência da Continuidade da Operação. 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 negócios, o 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 aloca-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 hospedados na adquirida. Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pelo 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 inicia em ou após 1º de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras. **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 - **Ativos e Passivos Financeiros**; Alterações ao IFRS 15 - **Receitas de Contratos com Clientes**; Alterações ao IFRS 16 - **Ativos e Passivos Imobiliários**; Alterações ao IFRS 17 - **Seguros**; Alterações ao IFRS 18 - **Informações Financeiras**; Alterações ao IFRS 19 - **Divulgações**. A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou 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 IA introduzindo a seguinte alteração: Divulgações de informações sobre o desempenho de segmentos e sublinhas definidas na demonstração do resultado; • Apresentar divulgações sobre as métricas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras; • Melhorias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações. A entidade deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anual 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 a aplicação prospectiva 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 esses 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 ao 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

	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 proforma.

Informações Financeiras Gerais	2025	2024	2025/2024 Δ%	2024 Proforma	2025/2024 Δ% Proforma
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%

Auditor Independente: 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 devido ao 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 apenas quando necessário. 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, atendido 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 em demais normas aplicáveis".

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)

	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 alugueis e serviços	19 (48.966)	(39.293)	(167.459)	(170.519)
Lucro operacional bruto	602.147	471.723	1.476.162	1.399.868
Recargas (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)	(29.071)	(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)	(372.688)	(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
Operacionais	(63.993)	166.154	(230.999)	(55.840)
Lucro Líquido do Exercício	806.601	611.076	875.365	677.661
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	806.601	611.076	806.601	611.076
Participação não controladores	-	-	68.764	66.585
	806.601	611.076	875.365	677.661
Lucro por ação atribuído aos acionistas controladores (em Reais - R\$ por ação)	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.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

||
||
||



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

31 de dezembro de 2025	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	5 anos	Mais de 5 anos																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<p>31 de dezembro de 2025</p> <p>Emprestimos e financiamentos: 105.142, 117.648, 7.938, 109.710, -, -, -, -, -, -</p> <p>Fornecedores: 46.557, 46.557, 46.557, -, -, -, -, -, -</p> <p>Debitores: 3.240.546, 5.641.983, 233.226, 215.841, 371.881, 336.092, 333.756, 797.974, 3.353.213</p> <p>Passivo de arrendamento: 125.915, 308.599, 9.827, 9.827, 17.634, 41.676, 229.635, -, -, -</p> <p>Total: 3.516.160, 6.114.787, 297.548, 335.378, 380.515, 377.768, 563.391, 797.974, 3.353.213</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<p>31 de dezembro de 2024</p> <p>Emprestimos e financiamentos: 342.848, 346.523, 142.111, 102.206, 102.206, -, -, -, -, -</p> <p>Fornecedores: 40.088, 40.088, 40.088, -, -, -, -, -, -</p> <p>Debitores: 403.618, 403.966, 196.700, 207.266, -, -, -, -, -</p> <p>Debitores: 2.643.697, 2.660.259, 102.867, 4.850, 9.700, 9.700, 9.700, 9.700, 2.513.742</p> <p>CRIS: 579.172, 581.517, 581.517, -, -, -, -, -, -</p> <p>Total: 4.009.423, 4.032.353, 1.063.283, 114.322, 111.906, 9.700, 9.700, 9.700, 2.513.742</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<p>5.2. Política de investimentos 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, títulos financeiros, operações compromissadas, títulos públicos, fundos de investimentos nacionais, fundos de renda fixa, letivas 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 liquidez 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 poderá exceder determinado limite de concentração, conforme classificação interna baseada na exposição de risco das instituições financeiras. b) Riscos de liquidez 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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Classificação</th> <th>Montante</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>No máximo 30%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>No máximo 20%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>No máximo 7,5%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">• O rating mínimo exigido para as contrapartes em escala nacional é Aa (ou Aa2), 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 dividas existentes, modo a garantir uma liquidez satisfatória para cumprimento das obrigações da Companhia.</td> </tr> </tbody> </table>											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 Aa2), 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 dividas existentes, modo a garantir uma liquidez satisfatória para cumprimento das obrigações da Companhia.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
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 Aa2), 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 dividas existentes, modo a garantir uma liquidez satisfatória para cumprimento das obrigações da Companhia.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<p>Prazo</p> <p>Liquidez diária: No mínimo 50% do caixa</p> <p>Até 2 anos de carência: No máximo 35% do caixa</p> <p>Acima de 2 anos de carência: No máximo 15% do caixa</p> <p>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; • Sberano RF Simples - IC - Itaú; • Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário (VSC1); • Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltda. (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.</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<p>Consolidado</p> <p>31/12/2025 31/12/2024</p> <p>Emprestimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) 3.345.688 3.565.717</p> <p>Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15) 819 403.618</p> <p>Menos: caixa e equivalentes de caixa (5.908) (16.689)</p> <p>Menos: aplicações financeiras (Nota 7) (1.549.403) (1.760.700)</p> <p>Total (2.409.009) (2.218.954)</p> <p>Total do patrimônio líquido (b) 12.818.515 12.331.330</p> <p>Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B) - % 18,21% 15,09%</p> <p>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 utiliza as curvas de juros e os índices inflacionários e os seus respectivos cenários. b) Definição de cenários prováveis O cenário de risco que é referenciado 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 taxas de juros, em cenários de aumento e redução de 25% e 50% nos respectivos indicadores, foram os seguintes 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).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Passivos financeiros</th> <th>Mercado Provável (%)</th> <th>Mercado possível (%)</th> <th>Mercado remoto (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CDI</td> <td>13,33%</td> <td>16,66%</td> <td>19,99%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Controladora</th> </tr> <tr> <th>Saldo contábil em 31/12/2025</th> <th>Cenário provável (a)</th> <th>perda possível (b)</th> <th>Cenário possível (c)</th> <th>ganho possível (d)</th> <th>Cenário remoto (e)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Operação</td> <td>CDI 1.189.745</td> <td>1.348.367</td> <td>39.646</td> <td>1.388.013</td> <td>79.291</td> </tr> <tr> <td>Operações financeiras (Nota 7) (i)</td> <td>CDI (3.345.688)</td> <td>(3.791.624)</td> <td>(111.484)</td> <td>(3.903.108)</td> <td>(222.968)</td> </tr> <tr> <td>Emprestimos e financiamentos (Nota 13) (ii)</td> <td>(2.155.943)</td> <td>(2.443.257)</td> <td>(71.838)</td> <td>(2.261.595)</td> <td>(143.677)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>(4.311.886)</td> <td>(4.884.511)</td> <td>(143.677)</td> <td>(5.047.711)</td> <td>(286.942)</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Consolidado</th> </tr> <tr> <th>Saldo contábil em 31/12/2025</th> <th>Cenário provável (a)</th> <th>perda possível (b)</th> <th>Cenário possível (c)</th> <th>ganho possível (d)</th> <th>Cenário remoto (e)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Operação</td> <td>CDI 1.370.975</td> <td>1.553.577</td> <td>45.685</td> <td>1.599.442</td> <td>91.370</td> </tr> <tr> <td>Operações financeiras (Nota 7) (i)</td> <td>CDI (3.345.688)</td> <td>(3.791.624)</td> <td>(111.484)</td> <td>(3.903.108)</td> <td>(222.968)</td> </tr> <tr> <td>Emprestimos e financiamentos (Nota 13) (ii)</td> <td>(2.155.943)</td> <td>(2.443.257)</td> <td>(71.838)</td> <td>(2.261.595)</td> <td>(143.677)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>(4.130.656)</td> <td>(4.680.304)</td> <td>(137.637)</td> <td>(4.845.261)</td> <td>(275.275)</td> </tr> </tbody> </table> <p>5.4. Garantias Como garantia os contratos acima incluem cessão fiduciária dos recebíveis de shopping, alienação fiduciária de veículos e cotas de shopping, hipoteca de shopping e alienação fiduciária de ações da controladora.</p> <p>Instituição financeira Empresa Financiamento Tipo de garantia</p> <p>Banco Itaú BR Malls S.A. CDB Itaú Shopping Villagio Caxias. Alienação fiduciária de 51% do patrimônio.</p> <p>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 com o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes: • Aluguel: refere-se ao aluguel de espaços comerciais em shopping centers classificados como shopping centers comerciais. Cabe ressaltar que o segmento inclui os alugueis, 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 terceiros. A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio (ou Unidades Geradoras de Caixa - UGC), a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor uso das suas fontes. O desempenho de cada UGC 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 a contribuição social, além do imposto de renda, não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Companhia considera que os itens não incluídos na análise são individuais, 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 os segmentos controladas são eliminados por ocasião da consolidação.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Consolidado</th> </tr> <tr> <th colspan="5">31 de dezembro de 2025</th> </tr> <tr> <th>Operações Shopping</th> <th>Estacionamento</th> <th>Serviços e outros</th> <th>Total</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Receita líquida (i)</td> <td>1.055.500</td> <td>342.640</td> <td>245.475</td> <td>1.643.621</td> </tr> <tr> <td>Despesas</td> <td>(33.718)</td> <td>(43.993)</td> <td>(309.928)</td> <td>(487.639)</td> </tr> <tr> <td>Variação do valor justo de propriedades para investimento</td> <td>352.693</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>352.693</td> </tr> <tr> <td>Outros</td> <td>(48.209)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>(48.209)</td> </tr> <tr> <td>Equivalência patrimonial</td> <td>84.865</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>84.865</td> </tr> <tr> <td>Resultado financeiro, líquido</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>(415.501)</td> <td>(415.501)</td> </tr> <tr> <td>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</td> <td>1.360.534</td> <td>298.647</td> <td>(552.817)</td> <td>1.106.364</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Consolidado</th> </tr> <tr> <th colspan="5">31 de dezembro de 2024</th> </tr> <tr> <th>Operações Shopping</th> <th>Estacionamento</th> <th>Serviços e outros</th> <th>Total</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Receita líquida (i)</td> <td>1.010.954</td> <td>329.735</td> <td>229.698</td> <td>1.570.387</td> </tr> <tr> <td>(-) Custos</td> <td>(79.404)</td> <td>(39.124)</td> <td>(51.991)</td> <td>(170.519)</td> </tr> <tr> <td>Despesas</td> <td>(29.257)</td> <td>(61)</td> <td>(326.850)</td> <td>(356.168)</td> </tr> <tr> <td>Variação do valor justo de propriedades para investimento</td> <td>(137.174)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>(137.174)</td> </tr> <tr> <td>Outros</td> <td>(10.605)</td> <td>(811)</td> <td>(12.651)</td> <td>(24.067)</td> </tr> <tr> <td>Equivalência patrimonial</td> <td>93.958</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>93.958</td> </tr> <tr> <td>Resultado financeiro, líquido</td> <td>-</td> <td>73</td> <td>(242.989)</td> <td>(242.916)</td> </tr> <tr> <td>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</td> <td>868.472</td> <td>289.812</td> <td>(404.783)</td> <td>753.501</td> </tr> </tbody> </table> <p>7. Aplicações Financeiras:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Taxa</th> <th>Contraparte</th> <th>Tipo</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100,57% CDI</td> <td>Banco Itaú BBA</td> <td>Fundo</td> <td>741.912</td> <td>193.590</td> </tr> <tr> <td>103,00% CDI</td> <td>Banco Bradesco</td> <td>Fundo</td> <td>383</td> <td>1.213</td> </tr> <tr> <td>102,88% CDI</td> <td>XP Investimento</td> <td>Fundo</td> <td>-</td> <td>19.357</td> </tr> <tr> <td>98,00% CDI</td> <td>XP Investimento</td> <td>Compromissada</td> <td>-</td> <td>31.356</td> </tr> <tr> <td>100,50% CDI</td> <td>Banco Santander</td> <td>CDB</td> <td>30.368</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>100,75% CDI</td> <td>Banco BTG Pactual S.A.</td> <td>CDB</td> <td>-</td> <td>102.164</td> </tr> <tr> <td>100,00% CDI</td> <td>Banco Santander</td> <td>CDB</td> <td>52.430</td> <td>223.395</td> </tr> <tr> <td>100,00% CDI</td> <td>Caixa Econômica Federal</td> <td>CDB</td> <td>1.462</td> <td>1.283</td> </tr> <tr> <td>96,50% CDI</td> <td>Banco Itaú BBA</td> <td>CDB</td> <td>24.979</td> <td>13.533</td> </tr> <tr> <td>100,60% CDI</td> <td>Banco Bradesco</td> <td>CDB</td> <td>338.211</td> <td>316.089</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Vinci Shopping Centers</td> <td>Fundo imobiliário</td> <td>42.459</td> <td>100.273</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>PMLL11</td> <td>Fundo imobiliário</td> <td>51.281</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Hedge Brasil</td> <td>Fundo imobiliário</td> <td>-</td> <td>4.790</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Ações ALLOS (a)</td> <td>Ações</td> <td>-</td> <td>544.775</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Debêntures - Araguaia</td> <td>Debêntures</td> <td>84.646</td> <td>87.205</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Outros</td> <td>-</td> <td>38</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Circulante</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.368.169</td> <td>1.639.023</td> </tr> <tr> <td>Não circulante</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.283.522</td> <td>1.007.043</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>84.646</td> <td>631.980</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Consolidado</th> </tr> <tr> <th>Taxa</th> <th>Contraparte</th> <th>Tipo</th> <th>31/12/2025</th> <th>31/12/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100,57% CDI</td> <td>Banco Itaú BBA (i)</td> <td>Fundo</td> <td>821.713</td> <td>303.690</td> </tr> <tr> <td>103,00% CDI</td> <td>Banco Bradesco (ii)</td> <td>Fundo</td> <td>383</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td>102,88% CDI</td> <td>XP Investimento (iii)</td> <td>Fundo</td> <td>-</td> <td>19.357</td> </tr> <tr> <td>98,00% CDI</td> <td>XP Investimento</td> <td>Compromissada</td> <td>-</td> <td>254.775</td> </tr> <tr> <td>99,00% CDI</td> <td>Banco Bradesco</td> <td>CDB</td> <td>22.036</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>100,75% CDI</td> <td>Banco BTG Pactual S.A.</td> <td>Compromissada</td> <td>-</td> <td>102.164</td> </tr> <tr> <td>100,00% CDI</td> <td>Banco Santander</td> <td>CDB</td> <td>30.368</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>100,00% CDI</td> <td>Caixa Econômica Federal</td> <td>CDB</td> <td>52.430</td> <td>223.395</td> </tr> <tr> <td>96,25% CDI</td> <td>Banco Itaú Unibanco</td> <td>CDB</td> <td>1.462</td> <td>1.283</td> </tr> <tr> <td>100,00% CDI</td> <td>Banco Bradesco</td> <td>CDB</td> <td>344.008</td> <td>316.468</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Vinci Shopping Centers</td> <td>Fundo imobiliário</td> <td>42.459</td> <td>100.273</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>PMLL11</td> <td>Fundo imobiliário</td> <td>51.281</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Hedge Brasil</td> <td>Fundo imobiliário</td> <td>-</td> <td>4.790</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Ações ALLOS (a)</td> <td>Ações</td> <td>-</td> <td>544.775</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Debêntures - Araguaia</td> <td>Debêntures</td> <td>84.646</td> <td>87.205</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Outros</td> <td>-</td> <td>38</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Circulante</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.368.169</td> <td>1.639.023</td> </tr> <tr> <td>Não circulante</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.283.522</td> <td>1.007.043</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>84.646</td> <td>631.980</td> </tr> </tbody> </table>											Passivos financeiros	Mercado Provável (%)	Mercado possível (%)	Mercado remoto (%)	CDI	13,33%	16,66%	19,99%	Controladora						Saldo contábil em 31/12/2025	Cenário provável (a)	perda possível (b)	Cenário possível (c)	ganho possível (d)	Cenário remoto (e)	Operação	CDI 1.189.745	1.348.367	39.646	1.388.013	79.291	Operações financeiras (Nota 7) (i)	CDI (3.345.688)	(3.791.624)	(111.484)	(3.903.108)	(222.968)	Emprestimos e financiamentos (Nota 13) (ii)	(2.155.943)	(2.443.257)	(71.838)	(2.261.595)	(143.677)	Total	(4.311.886)	(4.884.511)	(143.677)	(5.047.711)	(286.942)	Consolidado						Saldo contábil em 31/12/2025	Cenário provável (a)	perda possível (b)	Cenário possível (c)	ganho possível (d)	Cenário remoto (e)	Operação	CDI 1.370.975	1.553.577	45.685	1.599.442	91.370	Operações financeiras (Nota 7) (i)	CDI (3.345.688)	(3.791.624)	(111.484)	(3.903.108)	(222.968)	Emprestimos e financiamentos (Nota 13) (ii)	(2.155.943)	(2.443.257)	(71.838)	(2.261.595)	(143.677)	Total	(4.130.656)	(4.680.304)	(137.637)	(4.845.261)	(275.275)	Consolidado					31 de dezembro de 2025					Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total		Receita líquida (i)	1.055.500	342.640	245.475	1.643.621	Despesas	(33.718)	(43.993)	(309.928)	(487.639)	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	1.360.534	298.647	(552.817)	1.106.364	Consolidado					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	868.472	289.812	(404.783)	753.501	Taxa	Contraparte	Tipo	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	100,00% CDI	Banco Santander	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 (a)	Ações	-	544.775	-	Debêntures - Araguaia	Debêntures	84.646	87.205	-	Outros	-	38	-	Circulante	-	-	1.368.169	1.639.023	Não circulante	-	-	1.283.522	1.007.043	Total	-	-	84.646	631.980	Consolidado					Taxa	Contraparte	Tipo	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	-	254.775	99,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	22.036	-	100,75% CDI	Banco BTG Pactual S.A.	Compromissada	-	102.164	100,00% CDI	Banco Santander	CDB	30.368	-	100,00% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	52.430	223.395	96,25% CDI	Banco Itaú Unibanco	CDB	1.462	1.283	100,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	344.008	316.468	-	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	Debêntures	84.646	87.205	-	Outros	-	38	-	Circulante	-	-	1.368.169	1.639.023	Não circulante	-	-	1.283.522	1.007.043	Total	-	-	84.646	631.980
Passivos financeiros	Mercado Provável (%)	Mercado possível (%)	Mercado remoto (%)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
CDI	13,33%	16,66%	19,99%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Controladora																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Saldo contábil em 31/12/2025	Cenário provável (a)	perda possível (b)	Cenário possível (c)	ganho possível (d)	Cenário remoto (e)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Operação	CDI 1.189.745	1.348.367	39.646	1.388.013	79.291																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Operações financeiras (Nota 7) (i)	CDI (3.345.688)	(3.791.624)	(111.484)	(3.903.108)	(222.968)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Emprestimos e financiamentos (Nota 13) (ii)	(2.155.943)	(2.443.257)	(71.838)	(2.261.595)	(143.677)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Total	(4.311.886)	(4.884.511)	(143.677)	(5.047.711)	(286.942)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Consolidado																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Saldo contábil em 31/12/2025	Cenário provável (a)	perda possível (b)	Cenário possível (c)	ganho possível (d)	Cenário remoto (e)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Operação	CDI 1.370.975	1.553.577	45.685	1.599.442	91.370																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Operações financeiras (Nota 7) (i)	CDI (3.345.688)	(3.791.624)	(111.484)	(3.903.108)	(222.968)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Emprestimos e financiamentos (Nota 13) (ii)	(2.155.943)	(2.443.257)	(71.838)	(2.261.595)	(143.677)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Total	(4.130.656)	(4.680.304)	(137.637)	(4.845.261)	(275.275)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Consolidado																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
31 de dezembro de 2025																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Receita líquida (i)	1.055.500	342.640	245.475	1.643.621																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Despesas	(33.718)	(43.993)	(309.928)	(487.639)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
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	1.360.534	298.647	(552.817)	1.106.364																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Consolidado																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
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	868.472	289.812	(404.783)	753.501																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Taxa	Contraparte	Tipo	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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
100,00% CDI	Banco Santander	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 (a)	Ações	-	544.775																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
-	Debêntures - Araguaia	Debêntures	84.646	87.205																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
-	Outros	-	38	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Circulante	-	-	1.368.169	1.639.023																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Não circulante	-	-	1.283.522	1.007.043																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Total	-	-	84.646	631.980																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Consolidado																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Taxa	Contraparte	Tipo	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	-	254.775																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
99,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	22.036	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
100,75% CDI	Banco BTG Pactual S.A.	Compromissada	-	102.164																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
100,00% CDI	Banco Santander	CDB	30.368	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
100,00% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	52.430	223.395																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
96,25% CDI	Banco Itaú Unibanco	CDB	1.462	1.283																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
100,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	344.008	316.468																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
-	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	Debêntures	84.646	87.205																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
-	Outros	-	38	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Circulante	-	-	1.368.169	1.639.023																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Não circulante	-	-	1.283.522	1.007.043																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Total	-	-	84.646	631.980																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
<p>31 de dezembro de 2025</p> <p>Emprestimos e financiamentos: 105.142, 117.648, 7.938, 109.710, -, -, -, -, -, -</p> <p>Fornecedores: 47.594, 47.594, 47.594, -, -, -, -, -, -</p> <p>Debitores: 3.240.546, 5.641.983, 233.226, 215.841, 371.881, 336.092, 333.756, 797.974, 3.353.213</p> <p>CRIS: 3.933.282, 5.807.225, 288.758, 325.351, 371.881, 336.092, 333.756, 797.974, 3.353.213</p> <p>Total: 8.607.953, 8.630.539, 868.731, 107.056, 111.906, 9.700, 9.700, 9.700, 2.513.742</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<p>31 de dezembro de 2024</p> <p>Emprestimos e financiamentos: 342.848, 346.523, 142.111, 102.206, 102.206, -, -, -, -, -</p> <p>Fornecedores: 42.236, 42.236, 42.236, -, -, -, -, -, -</p> <p>Debitores: 2.643.697, 2.660.259, 102.867, 4.850, 9.700, 9.700, 9.700, 9.700, 2.513.742</p> <p>CRIS: 5.791.172, 5.815.517, 581.517, -, -, -, -, -, -</p> <p>Total: 8.607.953, 8.630.539, 868.731, 107.056, 111.906, 9.700, 9.700, 9.700, 2.513.742</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																



ALLOS

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

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)

A composição da carteira do fundo encontra-se a seguir:
Aplicação - consolidado
 Operações compromissadas 21.356
 Títulos públicos pós-fixados (Tesouro SELIC - LFT) 619.281 183.824
 Letras financeiras 111.798 127.758
 Certificados de depósitos bancários - DI 74.688 98.475
 Saldo em tesouraria (14) 35
821.713 303.690

(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
 Fundos de investimentos 383 406
383 406

(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
 Títulos públicos pós-fixados 5.448
 Letras financeiras 7.988
 CDB 5.920
 Saldo em tesouraria 19.352

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras que são atreladas 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
Estacionamentos	3.686	2.930	36.298
Prestação de serviço	-	-	56.106
Linearização de aluguéis	13.765	13.407	26.662
Outros	18.237	51.158	28.874
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(130.238)	(120.332)	(208.333)
126.407	148.980	302.789	326.514
Circulante	110.352	128.599	270.941
Não Circulante	16.045	20.281	31.848

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

Controladora		Consolidado	
a vencer < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias
107.134	7.000	6.059	9.458
Estacionamentos	3.686	-	36.298
Outros	6.214	8.47	1.261
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	117.034	7.847	7.320
Alguel linear	-	-	13.765
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	-	-	(130.238)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025	117.034	7.847	7.320

Controladora		Consolidado	
a vencer < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias
107.134	7.000	6.059	9.458
Estacionamentos	3.686	-	36.298
Outros	6.214	8.47	1.261
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	117.034	7.847	7.320
Alguel linear	-	-	13.765
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	-	-	(130.238)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024	117.034	7.847	7.320

Controladora		Consolidado	
a vencer < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias
96.600	4.744	3.797	8.133
Estacionamentos	3.888	-	36.298
Outros	41.565	400	309
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	143.095	5.144	4.106
Alguel linear	-	-	13.407
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	-	-	(120.332)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024	143.095	5.144	4.106

Controladora		Consolidado	
a vencer < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias
184.381	8.370	9.944	17.217
Estacionamentos	36.298	-	-
Prestação de serviço	33.883	3.286	3.432
Outros	15.313	2.286	2.067
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	269.877	13.942	15.443
Alguel linear	-	-	26.662
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	-	-	(208.333)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025	269.877	13.942	15.443

Controladora		Consolidado	
a vencer < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias
166.222	8.246	6.590	13.122
Estacionamentos	34.114	-	-
Prestação de serviço	29.759	2.562	956
Outros	74.063	868	567
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	304.158	11.676	8.113
Alguel linear	-	-	26.950
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	-	-	(198.403)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024	304.158	11.676	8.113

Controladora		Consolidado	
a vencer < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias
166.222	8.246	6.590	13.122
Estacionamentos	34.114	-	-
Prestação de serviço	29.759	2.562	956
Outros	74.063	868	567
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	304.158	11.676	8.113
Alguel linear	-	-	26.950
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	-	-	(198.403)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024	304.158	11.676	8.113

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 utiliza a metodologia de 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 perda 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)
Efeito de eventos de reestruturação societária	(10.571)	(39.174)	-
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shoppings centers e outras movimentações	8.505	8.709	8.728
Batka permanente de recebíveis	12.501	19.614	15.060
Reversão (constituição) da PCE	(20.341)	(9.383)	(33.718)
Saldo final	(130.238)	(120.332)	(208.333)

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
Ativo circulante	-	-	-
Aportes condominiais	3.351	-	6.711
Emprestimo a lojistas	1.744	1.744	1.786
Alienação Shopping Via Brasil	-	-	4.130
Alienação SPE Fortuna	15.249	14.990	15.249
Alienação Rio Anil Shopping	-	9.037	-
Outros	5.088	3.181	12.152
Ativo não circulante	22.081	32.319	29.145

8.2. Arrendamentos (aluguéis): A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com 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%
Em 2027	15,03%
Após 2027	16,7%
Prazo indeterminado (*)	13,32%
	100,00%

(*) 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
IRPJ, IRRF e CS	65.242	61.775	84.263
PIS e COFINS	1.481	-	2.121
Outros	66.723	61.775	9.632
Total	133.446	123.550	97.016
Circulante	61.761	56.886	76.500
Não circulante	4.962	4.889	21.370

Impostos e contribuições a recolher

Controladora		Consolidado	
31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS e COFINS	6.276	51.266	13.509
IRPJ e CSLL	-	-	3.562
ITBI	11.300	11.789	11.300
Outros	5.609	2.661	6.789
Total	23.185	65.716	34.198
Circulante	23.185	65.716	34.198
Não circulante	-	-	-

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	47	48,6	-	-	-
Estacionamento SCP Shopping Tamboré	97	97	-	-	-
NorthShopping	72,5	72,5	-	-	-
Plaza Niterói	75	75	-	-	-
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	-	-	-
Shopping Recife	30,8	30,8	-	-	-
Shopping Rio Anil	-	-	-	-	-
Shopping São Bernardo	60	-	-	-	-
Shopping Tijuca	90	90	-	-	-
Shopping Villa Lobos	26,9	26,9	-	-	-
Shopping Villaggio Caxias	35,5	35,5	-	-	-
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98	98	-	-	-
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking	-	-	-	-	-
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	98	98	-	-	-
Sociedade em conta de participação São Bernardo Parking	57,9	-	-	-	-
Villa Lobos Parking Ltda.	26,9	26,9	-	-	-
Villa Lobos SCP	26,3	26,3	-	-	-
Villaggio Caxias Parking	35,5	35,5	-	-	-
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	-	-	-

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido		% de participação em 31/12/2025		31/12/2024	
BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda.	100	100	-	-	-
BR Malls Estação Centro de Convenções	100	100	-	-	-
BR Malls International Finance Ltda.	-	-	-	-	-
LS Corporate LLC	-	-	-	-	-
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	-	-
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 Pernambuco	100	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	-	-	-
Dokki R3 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.	100	100	-	-	-
Shopping São Bernardo	100	100	-	-	-
Sociedade em conta de participação São Bernardo Parking	-	-	-	-	-
EDRJ113 Participações Ltda.	100	100	-	-	-
BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100	100	-	-	-
Eletropostos Londrina	93	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 conta de participação Catuaí Maringá Parking	96	96	-	-	-
Sociedade em conta de participação Catuaí Londrina Parking	89,3	89,3	-	-	-
Shopping Center Moca Empreendimento Imobiliário S.A.	100	100	-	-	-
Mococa Plaza Shopping	60	60	-	-	-
Sociedade em conta de participação Mococa Parking	58,2	58,2	-	-	-
Shopping Villaggio Caxias	25,				



continuação 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)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências: A Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventos de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desdobramento 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 e, nos casos em que antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometeram-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 proprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condôminos serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Os processos judiciais considerados com possibilidade de perda provável estão demonstrados abaixo:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tributária	42.922	1.320	42.922	1.320
Trabalhista	1.791	1.400	1.791	1.400
Cível	97.937	41.861	58.437	50.547
Total	142.510	64.581	103.150	53.267
Não circulante	97.930	44.581	103.150	53.267

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

	Controladora			
	Tributárias	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 (i)	1.250	54	6.588	8.495
Reversão	(1.565)	(2.863)	(4.730)	(9.158)
Efeitos de eventos de reestruturação societária	104	646	21.023	21.773
Alienções	-	-	(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	14.547	21.986
Reversão	(3.547)	(6.475)	(2.213)	(12.235)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	39	39
Alienções	-	-	(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)	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
Reversão (i)	(2.437)	(647)	(6.495)	(9.579)
Pagamentos (i)	(411)	(2.774)	(6.549)	(9.034)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	363	363
Alienções	-	-	(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 (i)	7.008	524	13.172	20.704
Reversão	(3.547)	(6.475)	(2.213)	(12.235)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	39	39
Alienções	-	-	(241)	(241)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	42.922	1.791	53.217	97.930

(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 apuração fiscal de ágio em favor de empresas, no valor de R\$42.000,00. 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 aluguel 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
Tributárias (i)	68.490	70.590	77.587	78.666
Trabalhistas	462	388	470	401
Cíveis	9.953	8.671	15.244	9.797
Em garantia	43	73	63	156
Total	78.948	79.722	93.344	89.020

(i) Referem-se principalmente aos depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulação/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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tributárias (i)	68.490	70.590	77.587	78.666
Trabalhistas	462	388	470	401
Cíveis	9.953	8.671	15.244	9.797
Em garantia	43	73	63	156
Total	78.948	79.722	93.344	89.020

(ii) Referem-se principalmente aos depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulação/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:

Entidade adquirenta	Descrição	Taxa contratada	Vencimento	Saldo em 31 de dezembro de	
				2025	2024
EDR3113 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 Falls	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Helio 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, reconhecê 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 diferido tributário 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		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos	-	-	3.028.023	(2.958.378)
Passivos	-	-	(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	-	-
Total	556.832	556.119	(3.036.970)	(2.959.587)

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).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos	-	-	(4.630.269)	(4.526.443)
Passivos	-	-	(10.973)	(13.506)
Capitalização de juros	-	-	(5.885)	(2.332)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	73.011	65.400	(5.481)	(2.041)
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	594.042	618.100	-	-
Outros	19.296	21.565	-	-
Total	686.349	704.705	(4.652.608)	(4.544.322)

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\$13.311,05 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 correção 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	19.223	19.223
De 2030 a 2034	506.749	506.036	629.729	647.085
Total	556.832	556.119	686.349	704.705

A expectativa de realização acima considera 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\$1.406.862, 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\$12.200 milhões. **17.2. Ações em tesouraria:** No dia 30 de setembro de 2024, mediante aprovação do Conselho da Administração, R\$53.390 ações foram canceladas e reduzido 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:

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

17.5. Reserva de lucros - reserva para investimentos e reserva legal: Conforme estabelecido no 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. Attingido esse limite, a Assembleia deliberará sobre a 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 conforme a legislação em vigor. No exercício de 2025, os dividendos mínimos obrigatórios provisionados totalizaram o montante de R\$101.568 (R\$145,13 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Reserva legal	331.374	294.044
Reserva de lucros a realizar	191.568	115.535
Retenção para investimentos (i)	1.767.908	1.863.427
Reserva de lucros	2.293.850	2.273.006

(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 e ser aprovado em Assembleia. **17.6. Outros resultados abrangentes:** O Programa de Recomprou 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) quando acumulado líquido dos efeitos fiscais de R\$173.505 foi alocado diretamente no patrimônio líquido, na rubrica "Outros resultados abrangentes". **17.7. Resultado por ações:** O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuído 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.

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido atribuído aos acionistas da Companhia	806.601	611.076
Quantidade líquida ponderada de ações ordinárias emitidas (reduzida das ações em tesouraria)	819.720.494	819.720.494
Resultado básico por ação R\$	0,98400	0,74400

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 conforme 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 líquido disponível para distribuição aos acionistas	766.271	580.522
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(191.568)	(145.311)
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.	-	-

Receita por natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Recetas de aluguel	667.354	517.421	1.117.804	1.067.708
Receta 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	651.113	511.016	1.643.621	1.570.387

Conselho de Administração			
Renato Feitosa Rique Presidente	Peter Ballon Conselheiro	Volker Kraft Conselheiro	Eduardo Christovam Galdi Mestieri Conselheiro Independente
Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira Conselheiro	Marcos Haertel Vieira Lopes de Oliveira Conselheiro	Roberto Diniz Junqueira Neto Conselheiro Independente	Márlia Artimonte Rocca Conselheira Independente
Diretoria			
Daniella de Souza Guanabara Santos Diretora Financeira e de Relações com Investidores	Paula Guimarães Fonseca Diretora Jurídica	Mário João Alves de Oliveira Diretor de Desenvolvimento e Novos Negócios	Renato Floh Diretor Comercial
Rafael Sales Guimarães Diretor Presidente	José Vicente Coelho Dupra Avelar Diretor de Operações	Renata Correa Labruna Diretora de Gente e Performance	

Contador
Alexandre Francisco da Silva - CRC 1SP235670/0-0

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 adotadas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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. Nossa responsabilidade, em conformidade com tais normas, está descrita na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor" das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como parte de 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. **Reconhecimento do lucro de aluguel:** Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.21 e nº 18 as 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, a reconhecida de receita de aluguel com base em seu melhor julgamento e suportado por nossa abordagem de auditoria, uma vez que os procedimentos adotados pela Companhia e suas controladas envolvem cálculos contábeis específicos 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 consistente com as transações e/ou normas contábeis vigentes. Nossos procedimentos de auditoria incluíam, 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 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**