

Demonstrações Financeiras

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira vigente, a Almeida Junior Shopping Centers S.A. (“Almeida Junior” ou “Companhia”) apresenta o Relatório da Administração, acompanhado das demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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).

Desempenho Operacional

O ano de 2025 foi de crescimento para os seis shoppings do grupo Almeida Junior. Em comparação com 2024, as vendas dos lojistas aumentaram 10,6%.

A Companhia também registrou crescimento significativo nas principais métricas do setor.

O SAS (vendas nas mesmas áreas) e SSS (vendas nas mesmas lojas) apresentaram um crescimento no ano de 9,0%, quando comparado ao ano anterior. Esse resultado decorre, principalmente, da gestão do mix de lojas, da atratividade dos empreendimentos e do desempenho dos lojistas ao longo do exercício.

O custo de ocupação total médio aos lojistas em 2025 foi 9,0% das vendas, contribuindo para a sustentabilidade econômica dos lojistas e para a atratividade dos empreendimentos. Como resultado, a Almeida Junior atingiu 96,9% de taxa de ocupação.

Os bons resultados foram registrados em todas as seis unidades do grupo, que trouxeram novidades no mix de suas operações ao longo do ano.

A Companhia possui 237 mil m² de ABL e detém mais de 70% (setenta e por cento) do “Market Share” do setor em Santa Catarina.

Nosso atual portfólio dos shopping centers possui capacidade de expansão orgânica já definida, sendo que nos ativos existentes poderão atingir um total de 277 mil m² ABL. Por meio de expansões e satelitizações (transformação de grandes áreas em ABL de loja de uso comercial “LUCs” menores e com rentabilidades mais atrativas), somos capazes de aumentar a rentabilidade dos nossos ativos. O primeiro shopping a ser expandido, já com licenciamento aprovado, é o Balneário Shopping, que atingirá a área total de ABL de 52 mil m² ABL.

Desempenho Financeiro

Nossa receita operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$328,8 milhões, um aumento de 9,7% comparado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Apresentamos um aumento no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 de 11,1% no NOI Ajustado e 13,7% no EBITDA Ajustado comparado com o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 normalizado, totalizando R\$302,1 milhões e R\$261,0 milhões, respectivamente. Vide abaixo a divulgação voluntária das informações de natureza não contábil denominada NOI, sendo:

NOI Consolidado em R\$ (000)	31/12/2025	31/12/2024	Δ%
Receita Operacional (i)	328.842	299.768	9,7%
(-) Taxas de Administração	(19.344)	(14.094)	
(+) Custos Operacionais	(12.673)	(15.553)	
NOI antes da PERC	296.825	270.121	9,9%
(+) PERC - Provisão para perda esperada para risco de crédito	(717)	(3.314)	
NOI após PERC	296.108	266.807	11,0%
Margem NOI	95,7%	93,4%	
(-) Ajuste repasse custo de locação estacionamento (ii)	5.975	5.016	
NOI Ajustado	302.083	271.823	11,1%
Margem NOI Ajustada	97,6%	95,2%	

(i) Receita bruta ajustada pelos descontos e cancelamentos.

(ii) Ajuste gerencial do valor de recursos repassados ao FII AJ Malls, relacionados à sua fração de participação nos resultados da operação de estacionamento, para refletir adequadamente os indicadores de resultado da Companhia.

Conforme o disposto na Instrução CVM nº 156 de 23 de junho de 2022, que dispõe sobre a divulgação voluntária de informações de natureza não contábil denominada EBITDA, sendo:

	31/12/2025	31/12/2024	Δ%
Lucro líquido do exercício	307.272	177.463	73,1%
(+) IRPJ / CSSL correntes e diferidos	156.641	84.085	
(+) Resultado financeiro, líquido	179.956	152.036	
(+) Depreciação e amortização	2.510	2.745	
	646.379	416.329	55,3%
(-) (Ganho) / perda na demonstração do resultado com:			
(+) Exclusão do valor justo de propriedades para investimentos	(391.308)	(191.678)	
(-) Ajuste repasse custo de locação estacionamento	5.975	5.016	
EBITDA Ajustado*	261.046	229.667	13,7%
	85,7%	82,7%	

* Sobre receita operacional líquida

Registro de Companhia aberta

Em novembro de 2021 a Companhia obteve o registro junto à CVM (Comissão de Valores Imobiliários), um marco importante para a Almeida Junior. “Estamos confiantes e sem pressa, observando o mercado, analisando oportunidades e aguardando o melhor momento para fazermos o nosso IPO”, afirma Jaimes Almeida Junior, CEO e fundador da Companhia.

Sustentabilidade

A Almeida Junior reafirma seu compromisso contínuo com iniciativas que integram as melhores práticas ambientais, sociais e de governança (ESG). Entendemos que nosso papel, como sendo o maior player de shoppings do estado, é de atuarmos como agentes de transformação, onde o contexto atual demanda uma reconfiguração integral em nossa maneira de pensar, agir e impactar a sociedade catarinense.

Ambiental: Preservação, Consciência e Infraestrutura Verde

Na gestão ambiental, mantemos o rigor com nossa infraestrutura eficiente. Nossos projetos arquitetônicos privilegiam a entrada de luz natural e utilizam 100% de luminárias LED, além de automação inteligente e centrais de recarga para carros elétricos. A gestão de resíduos segue com a coleta seletiva abrangente e a logística reversa, além de pontos de descarte de pilhas, baterias e eletrônicos de maneira facilitada para o público descartar o material ao destino correto.

Em 2025, intensificamos as ações de educação ambiental e engajamento direto com a comunidade. Um destaque foi a ação "Mães de Anjo", realizada no Neumarkt Shopping, que distribuiu mudas de árvores nativas e ouviu a comunidade sobre melhorias urbanas, e a ação do grupo de colaboradores voluntários para o plantio de mudas em parques públicos nas cidades onde atuamos, reforçando o nosso papel na construção de um futuro mais sustentável. Além disso, fortalecemos a campanha permanente de arrecadação de lacres e tampinhas plásticas nos shoppings, transformando resíduos em centenas de quilos de ração para ONGs animais e itens de limpeza, unindo preservação ambiental e solidariedade.

Social: Inclusão, Saúde e Conexão Humana

O pilar social foi o grande protagonista de 2025, ampliando nosso olhar para a inclusão e o bem-estar. Inclusão e Neurodiversidade: Reforçamos nosso pioneirismo na inclusão. Além das vagas de estacionamento exclusivas para autistas e da disponibilização de abafadores de ruído e cordões de identificação nos concierges, inauguramos a "Sala do Aconchego" no Norte Shopping. Este espaço sensorial foi projetado especificamente para acolher pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA) em momentos de desregulação. Damos continuidade também à "Sessão Azul", sessões de cinema adaptadas com som e luzes suaves, garantindo lazer acessível para todos.

Saúde e Bem-Estar: Nossos shoppings se consolidaram como hubs de saúde. Apoiamos campanhas vitais como o Outubro Rosa, com destaque para o evento "Um Brinde à Vida" no Nações Shopping, unindo conscientização e networking feminino. Incentivamos a prática esportiva e a qualidade de vida ao sediar etapas da "Run For Parkinson's", gerando visibilidade para a causa. Mantemos ainda os tradicionais encontros de Curso de Gestantes, oferecendo suporte gratuito às famílias.

Solidariedade e Voluntariado: Através do programa "AJ em Ação", nosso voluntariado corporativo atingiu marcas expressivas em 2025, beneficiando milhares de pessoas com doações e tempo dedicado. Apoiamos massivamente o McDia Feliz, revertendo vendas para hospitais infantis de SC. A causa animal também tem lugar cativo com as frequentes feiras de adoção de pets e ações como a "Pausa para o Amor", conectando animais a novos lares.

Governança: Ética, Transparência e Credibilidade

A solidez da Almeida Junior é alicerçada em uma governança corporativa de alto nível. Estamos alinhados às Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado da B3, o padrão mais exigente do mercado brasileiro.

Para garantir a transparência e a segurança de nossos investidores e stakeholders, instituímos um rigoroso Comitê de Auditoria e de Gestão de Riscos e Compliance, assegurando o cumprimento de todas as normas internas e externas. Nossas demonstrações financeiras são auditadas pela Ernst & Young Auditores Independente S/S Ltda. (EY), uma das maiores empresas de auditoria do mundo (Big 4), atestando a seriedade e a responsabilidade com que conduzimos nossos negócios e impulsionamos o desenvolvimento de Santa Catarina.

Auditores Independentes

Conforme disposto na Instrução CVM Nº 381 de 14 de janeiro de 2003, ratificado pelo Ofício Circular / CVM / SNC / SEP de 2 de fevereiro de 2018, declaramos que as políticas da Companhia e de suas controladas na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesse e perda de independência do auditor. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os auditores independentes da Companhia, EY prestaram, além dos serviços de revisão sobre as informações trimestrais e auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, serviços de emissão de carta conforto em conexão com processo de emissão de dívidas. Não foram prestados outros serviços de auditoria ou não auditoria à Companhia.

A Administração

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Demonstrações do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	14



Centro Empresarial PB 370
Praia de Botafogo, 370
8º ao 10º andar - Botafogo
22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Tel: +55 21 3263-7000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Diretores da
Almeida Junior Shopping Centers S.A.
São Paulo - SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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



**Shape the future
with confidence**

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 867.988 mil e R\$ 4.862.430 mil do total do ativo da Controladora e do Consolidado, respectivamente, conforme mencionado na Nota 8. A metodologia e modelagem utilizadas pela Companhia para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e utilizaram dados e premissas diversos, que incluem, além do desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

Devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, tendo em vista o elevado grau de julgamento na determinação das premissas utilizadas, consideramos como um principal assunto de auditoria.



**Shape the future
with confidence**

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação dos controles internos relacionados à mensuração dos valores justos das propriedades para investimentos; (b) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas e na revisão da metodologia utilizadas pela diretoria nas projeções que suportam o valor justo das propriedades para investimento; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação dessas projeções, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, e comparando com informações externas de mercado; (d) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (f) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (g) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (h) a comparação do valor justo adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (i) a avaliação da adequação das divulgações nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

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

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

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

Rio de Janeiro, 16 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC 2SP-034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Martorelli', is written over a faint, light blue circular stamp.

Roberto Martorelli
Contador CRC RJ-106103/O

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante		126.276	9.269	186.794	169.560
Caixa e equivalentes de caixa	5.1	103.950	20	110.757	125.608
Contas a receber	6	6.134	5.716	40.704	36.535
Outros ativos	9	16.192	3.533	35.333	7.417
Ativo não circulante		3.363.776	3.214.142	4.977.093	4.588.207
Caixa restrito	5.2	-	90	-	90
Contas a receber de partes relacionadas	13	60.866	171.217	82.409	71.760
Contas a receber	6	1.603	2.606	10.060	11.569
Outros ativos	9	44	12.761	174	26.008
Outras contas a receber		10.773	10.773	10.773	10.773
Investimentos	7	2.418.967	2.238.952	-	-
Propriedades para investimento	8	867.988	772.805	4.865.976	4.457.225
Imobilizado		3.535	4.938	7.701	10.782
Total do ativo		3.490.052	3.223.411	5.163.887	4.757.767

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo					
Passivo circulante		47.135	100.404	72.312	153.807
Debêntures		23.443	24.784	26.945	63.152
Empréstimos		13.650	-	18.040	-
Fornecedores		2.862	816	6.275	4.922
Salários, férias e encargos sociais		447	324	747	812
Tributos e contribuições sociais a recolher		601	504	10.183	9.010
Provisões diversas		5.351	5.337	7.237	5.864
Dividendos a pagar	15.d	-	67.961	-	67.961
Obrigação com os pagamentos do arrendamento		731	661	731	661
Outras contas a pagar		50	17	2.154	1.425
Passivo não circulante		1.002.299	1.375.755	2.650.505	2.856.279
Debêntures		664.634	675.657	1.188.605	1.140.741
Tributos e contribuições sociais a recolher		-	-	606	-
Fornecedores		-	-	2.094	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos		265.027	234.281	1.380.021	1.244.779
Dividendos a pagar	15.d	-	445.000	-	445.000
Contas a pagar com partes relacionadas		50.442	-	50.302	-
Provisão para perda com investimento		3.560	3.192	-	-
Obrigações com os pagamentos do arrendamento		-	731	-	731
Provisão para contingências	14.a	18.636	16.894	28.877	25.028
Patrimônio líquido		2.440.618	1.747.252	2.440.618	1.747.252
Capital social	15.a	2.123.956	348.293	2.123.956	348.293
Ajustes de avaliação patrimonial	15.c	226.423	226.423	226.423	226.423
Reserva legal	15.b	84.759	69.659	84.759	69.659
Reserva de capital		4.590	-	4.590	-
Reservas de lucros a realizar	15.b	890	1.102.877	890	1.102.877
Participação de acionistas não controladores		-	-	452	429
Patrimônio líquido e participação de não controladores		2.440.618	1.747.252	2.441.070	1.747.681
Total do passivo e patrimônio líquido		3.490.052	3.223.411	5.163.887	4.757.767

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação, expresso em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	17	54.458	47.101	304.738	277.830
Custos operacionais	18	(320)	(498)	(12.673)	(15.553)
Lucro bruto		54.138	46.603	292.065	262.277
Receitas (despesas) operacionais					
Vendas, administrativas e gerais	19	(16.360)	(24.352)	(37.768)	(38.724)
Ganho com valor justo de propriedades para investimento	8	90.430	3.783	391.308	191.678
Equivalência patrimonial	7	302.511	234.994	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas	20	(1.606)	(1.149)	(1.736)	(1.647)
		374.975	213.276	351.804	151.307
Lucro operacional antes do resultado financeiro		429.113	259.879	643.869	413.584
Resultado financeiro	21	(96.373)	(87.071)	(179.956)	(152.036)
Despesas financeiras		(99.659)	(90.904)	(187.067)	(162.481)
Receitas financeiras		3.286	3.833	7.111	10.445
Resultado antes dos tributos		332.740	172.808	463.913	261.548
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-	(21.399)	(21.111)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	(30.746)	(1.286)	(135.242)	(62.974)
		(30.746)	(1.286)	(156.641)	(84.085)
Lucro líquido do exercício		301.994	171.522	307.272	177.463
Lucro líquido atribuível aos:					
Controladores		301.994	171.522	301.994	171.522
Não controladores		-	-	5.278	5.941
		301.994	171.522	307.272	177.463
Lucro líquido básico e diluído por ação ON atribuível a controladores - em R\$	16	2,28970	1,31940	2,28970	1,31940
Quantidade de ações		179.338.983	130.000.000	179.338.983	130.000.000

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	301.994	171.522	307.272	177.463
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	301.994	171.522	307.272	177.463
Atribuído aos controladores	301.994	171.522	301.994	171.522
Atribuído aos não controladores	-	-	5.278	5.941
	301.994	171.522	307.272	177.463

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Descrição	Nota	Capital social	Ajustes de avaliação patrimonial	Reserva legal	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
					Reserva de capital	Reserva de lucros a realizar				
Saldos em 31 de dezembro de 2023		348.293	226.423	69.659	-	974.236	-	1.618.611	472	1.619.083
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	171.522	171.522	5.941	177.463
Transferência para reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	171.522	(171.522)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.d	-	-	-	-	(42.881)	-	(42.881)	-	(42.881)
Dividendos distribuídos para não controladores		-	-	-	-	-	-	-	(5.984)	(5.984)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		348.293	226.423	69.659	-	1.102.877	-	1.747.252	429	1.747.681
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	301.994	301.994	5.278	307.272
Reserva legal	15.b	-	-	15.100	-	-	(15.100)	-	-	-
Contribuição de capital por acionista	13	-	-	-	4.590	-	-	4.590	-	4.590
Aumento de capital – lucros acumulados	15.a	1.317.157	-	-	-	(1.317.157)	-	-	-	-
Aumento de capital - dividendos	15.a	458.506	-	-	-	-	-	458.506	-	458.506
Transferência para reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	215.170	(215.170)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.d	-	-	-	-	-	(71.714)	(71.724)	-	(71.724)
Dividendos distribuídos para não controladores		-	-	-	-	-	-	-	(5.255)	(5.255)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		2.123.956	226.423	84.759	4.590	890	-	2.440.618	452	2.441.070

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes dos tributos	332.740	172.808	463.913	261.548
Itens que não afetam o caixa e equivalente de caixa:				
Depreciação e amortização	1.319	1.487	2.510	2.745
Provisão para perda esperada para risco de crédito – CR	307	1.002	(3.369)	3.314
Provisão para perda esperada para risco de crédito - PR	-	-	4.086	-
Ajuste a valor presente de partes relacionadas	251	-	251	-
Provisões diversas	14	1.301	1.373	1.309
Variação monetária e juros – debêntures	94.897	86.577	168.010	147.333
Rendimentos não realizados de aplicações financeiras	-	(2.265)	-	(3.188)
Equivalência patrimonial	(302.511)	(234.994)	-	-
Provisão para contingências	1.742	2.171	3.849	3.055
Ganho com venda de imobilizado	-	(444)	-	(444)
Ganho com valor justo de propriedades para investimento	(90.430)	(3.783)	(391.308)	(191.678)
	38.329	23.860	249.315	223.994
Variações do capital circulante				
(Aumento) redução no ativo				
Contas a receber	278	(94)	709	(1.578)
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	(1.995)	(3.597)
Outras contas a receber	58	(2.594)	(2.082)	(5.528)
	336	(2.688)	(3.368)	(10.703)
Aumento (redução) no passivo				
Fornecedores	2.046	55	3.447	775
Passivos com partes relacionadas	140	(1.018)	-	-
Salários, férias e encargos sociais	123	(30)	(65)	(53)
Tributos e contribuições sociais a recolher	97	(14)	1.402	(12.682)
Outras contas a pagar	(628)	(1.370)	67	(1.786)
Amortização de encargos financeiros sobre debêntures	(81.745)	(66.869)	(137.475)	(114.178)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(21.021)	(29.726)
	(79.967)	(69.246)	(153.645)	(157.650)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(41.302)	(48.074)	92.302	55.641
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	(69.052)	(25.719)	-	-
Adições às propriedades para investimento	(4.753)	(543)	(17.443)	(10.193)
Outras movimentações de investimentos	(71)	(68)	-	-
Dividendos recebidos	191.987	181.610	-	-
Partes relacionadas	110.351	(171.217)	(12.740)	(50.452)
Caixa restrito	90	79	90	79
Adição de imobilizado	84	1.920	571	1.884
Aplicações financeiras	-	63.907	-	117.596
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimentos	228.636	49.969	(29.522)	58.914
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Empréstimos tomados	13.650	222.348	277.950	272.294
Dividendos pagos	(126.179)	(39.755)	(126.179)	(39.755)
Dividendos pagos para não controladores	-	-	(5.255)	(5.984)
Partes relacionadas	54.641	-	54.641	-
Amortização de debêntures - principal	(25.516)	(185.174)	(278.788)	(217.626)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamentos	(83.404)	(2.581)	(77.631)	8.929
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	103.930	(686)	(14.851)	123.484
Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa				
Saldo no início do exercício	20	706	125.608	2.124
Saldo no final do exercício	103.950	20	110.757	125.608
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	103.930	(686)	(14.851)	123.484

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas	60.136	51.246	328.125	296.454
Vendas de mercadorias produtos e serviços	60.802	53.217	332.781	303.207
Descontos, cancelamentos e abonos	(359)	(969)	(3.939)	(3.439)
Provisão para perda esperada para risco de crédito (CR e PR)	(307)	(1.002)	(717)	(3.314)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos)	(10.999)	(14.309)	(38.443)	(37.234)
Custos dos serviços vendidos	(320)	(498)	(12.203)	(12.219)
Materiais, energia, serviços de terceiros e desp. operacionais	(10.679)	(13.811)	(26.240)	(25.015)
Valor adicionado bruto	49.137	36.937	289.682	259.220
Retenções	(1.319)	(1.487)	(2.510)	(2.745)
Depreciação e amortizações	(1.319)	(1.487)	(2.510)	(2.745)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	47.818	35.449	287.172	256.475
Valor adicionado recebido em transferência	396.227	243.054	398.419	202.567
Equivalência patrimonial	302.511	234.994	-	-
Receitas financeiras	3.286	3.833	7.111	10.445
Ganho (Perda) com valor justo de propriedades para investimentos	90.430	3.783	391.308	191.678
Venda de participação de imóveis	-	444	-	444
Valor adicionado total a distribuir	444.045	278.504	685.591	459.042
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(4.006)	(7.466)	(8.628)	(9.468)
Benefícios	(439)	(1.022)	(533)	(1.668)
FGTS	(254)	(251)	(277)	(425)
	(4.699)	(8.739)	(9.438)	(11.561)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(37.241)	(6.951)	(177.614)	(103.705)
Estaduais	(2)	(26)	(2)	(26)
Municipais	(450)	(362)	(4.198)	(3.806)
	(37.693)	(7.339)	(181.814)	(107.537)
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e variações cambiais e outros	(99.659)	(90.904)	(187.067)	(162.481)
	(99.659)	(90.904)	(187.067)	(162.481)
Remuneração de capital de próprio				
Dividendos distribuídos	(126.179)	(39.755)	(126.179)	(39.755)
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	(5.278)	(5.941)
Resultados retidos do exercício	(175.815)	(131.767)	(175.815)	(131.767)
	(301.994)	(171.522)	(307.272)	(177.463)
Valor adicionado distribuído	(444.045)	(278.504)	(685.591)	(459.042)

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

1. Informações gerais sobre a Companhia

a) Contexto operacional

A Almeida Junior Shopping Centers S.A. (“Companhia” ou “Almeida Junior”) é uma sociedade por ações, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj 1604, São Paulo (SP), e tem como atividade preponderante a (i) exploração econômica e administração de shoppings centers, condomínios, bens próprios e de terceiros; (ii) participação direta ou indireta em shopping centers; (iii) assessoria e consultoria empresarial, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação à shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; (iv) locação de quiosques, vitrinas e serviços de merchandising para shopping centers e lojas; (v) intermediação para locação de espaços em lojas de shopping centers; (vi) exploração e propriedade de mídias para publicidade de produtos próprios ou de terceiros; (vii) participação, administração e exploração de estacionamentos de veículos; (viii) construção e incorporação de shopping centers; e (ix) participação no capital de outras sociedade empresárias ou não empresárias, como sócia, acionista ou quotista, no Brasil e/ou no exterior. No exercício de 2021 a Companhia conclui o seu registro junto à CVM.

A Companhia e suas controladas possuem sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

2. Sumário das práticas contábeis materiais

2.1 Reconhecimento de receitas

As receitas e custos decorrem, substancialmente, da atividade de exploração de shopping centers. A Companhia faz o reconhecimento das receitas de forma proporcional a sua participação. A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direitos de uso pelo método linear durante o período de arrendamento, incluída na receita na demonstração de resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios de posse do ativo. Os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.1 Reconhecimento de receitas--Continuação

Receitas de aluguéis

O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independente da forma de recebimento. Também são consideradas as receitas decorrentes da locação de quiosques e espaços no *mall*, vitrinas, espaços de mídia e de *merchandising*. Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso (luvas) são reconhecidos em bases lineares, durante o prazo do contrato de aluguel e das lojas a que se referem, a partir do início da locação, independente da forma de recebimento.

Receita com estacionamento

Refere-se a receita decorrente da participação e exploração dos estacionamentos dos shopping centers, com cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no estacionamento. Estas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Receita com prestação de serviços

Refere-se à receita decorrente da prestação de serviços de administração de shopping centers, prestação de serviços de assessoria de negócios imobiliários em geral, de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("merchandising") e gestão e exploração dos estacionamentos. As receitas com prestação de serviços são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.2 Receitas financeiras e despesas financeiras

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam substancialmente, os juros auferidos sobre contas a receber liquidadas após o vencimento e os rendimentos com aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros efetivos incorridos e os demais encargos com empréstimos, financiamentos, despesas bancárias e outras transações financeiras. Tais eventos estão reconhecidos na rubrica de resultados financeiros, na demonstração do resultado.

2.3 Impostos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. O imposto de renda e contribuição social das controladas, Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda., Norte Shopping Participações S.A., Shopping Park Ltda., SCP Continente, SCP Norte, SCP Nações e SCP Joinville são calculados com base no lucro presumido. Para as demais controladas, o imposto de renda e contribuição social é calculado com base no lucro real anual. A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A Contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. Ambos os impostos foram devidamente reconhecidos pelo regime de competência.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Impostos--Continuação

Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para a diferença tributária temporária, relacionada a reavaliação de ativos e valor justo dos empreendimentos.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributável e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Impostos--Continuação

Impostos sobre vendas--Continuação

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

- Programa de Integração Social - PIS: de 0,65% (cumulativo) ou 1,65% (não cumulativo)
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS: 3% (cumulativo) e 7,60% (não cumulativo)
- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS: 2,5% a 5%

2.4 Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito, aplicações financeiras, contas a receber, contas a receber de partes relacionadas e outros ativos. A classificação desses instrumentos está descrita na Nota Explicativa nº 24.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

i) *Mensurado ao valor justo por meio de resultado*

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Ativos financeiros--Continuação

i) *Mensurado ao valor justo por meio de resultado*--Continuação

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e condições contratuais.

ii) *Mensurado pelo custo amortizado*

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São classificados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado e excluído do resultado do exercício quando: (a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem ou; b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos a um terceiro. Neste caso a Companhia ainda observa se transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo ou transferiu o controle sobre o ativo.

b) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem Fornecedores, debêntures e empréstimos, obrigações com pagamentos de arrendamentos e outras contas a pagar. A classificação desses instrumentos está descrita na Nota Explicativa nº 24.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Passivos financeiros--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia são classificados no reconhecimento inicial, como fornecedores, debêntures e empréstimos ou outras contas a pagar. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de debêntures e empréstimos e outras contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Após reconhecimento inicial, debêntures e empréstimos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.5 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais—Continuação

2.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir receita de aluguel, para valorização de capital, ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A Companhia e suas controladas registram as operações de shopping centers, como propriedades para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, sendo que os ganhos e perdas resultantes das alterações no valor justo das propriedades para investimento, são reconhecidas na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

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

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante modelo de avaliação de fluxo de caixa descontado, aplicado às taxas praticadas pelo mercado, que considera premissas de mercado e histórico de rentabilidade de cada propriedade.

Trimestralmente, a Companhia monitora os eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos *greenfields*, expansões dos empreendimentos ou variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outros. Se não for identificado tais eventos, anualmente, a Companhia reavalia suas propriedades para investimentos para que o valor justo das mesmas reflita as condições de mercado à data do balanço, reconhecendo as eventuais variações de ganhos e perdas no resultado de cada exercício.

2.7 Investimentos em controladas

Os investimentos nas demonstrações financeiras da Companhia em suas controladas são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia detém controle. Deter controle é o poder de tomada de decisões sobre políticas operacionais da investida, entre outros.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Investimentos em controladas--Continuação

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na Controlada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na Controlada. A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

A participação nos resultados das controladas está destacada como resultado de equivalência patrimonial na demonstração de resultado, representando a parcela do lucro líquido atribuível aos acionistas das controladas. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e as políticas contábeis são consistentes com as adotadas pela Companhia.

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

2.8 Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados ao custo de aquisição. Formação ou construção, líquidos das respectivas depreciações acumuladas e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), se for o caso. O referido custo inclui o custo de reposição e custos de empréstimo de projetos de construção de longo prazo, quando os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Quando partes significativas do ativo imobilizado são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Da mesma forma, quando os gastos incorridos com reparos e manutenções relevantes, os custos são reconhecidos no valor contábil do imobilizado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis, os valores mensurados confiáveis e os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Todos os demais gastos de reparos e manutenção são registrados diretamente no resultado, quando incorridos.

A depreciação é calculada pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens, como segue:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.8 Imobilizado--Continuação

Máquinas e equipamentos	10 anos
Veículos	05 anos
Móveis e utensílios e instalações	10 anos

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

2.9 Custo dos empréstimos

Custos de juros, encargos financeiros e outros custos referente aos empréstimos e financiamentos obtidos e diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo, até o momento da entrada em operação dos bens. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos.

2.10 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Nas datas dos balanços não foram identificados fatores que indicassem a necessidade de constituição de provisão para o valor recuperável de ativos, exceto os já registrados.

2.11 Caixa e equivalentes de caixa

São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, sem risco significativo de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. As aplicações financeiras incluídas em equivalente de caixa, são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado.

2.12 Caixa restrito

O caixa restrito consistia em valores retidos mensurados a valor justo por meio do resultado, utilizados como garantias vinculadas a instrumentos financeiros e financiamentos, que seriam utilizados na liquidação de parcelas de empréstimo.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.13 Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, em que seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação de probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como, a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões dos tribunais.

Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão sobre riscos prováveis é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

2.14 Demonstração do valor adicionado

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

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.14. Demonstração do valor adicionado--Continuação

Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta de vendas, incluindo os tributos incidentes sobre as mesmas, as outras receitas e os efeitos da provisão para perda esperada para risco de crédito), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, com os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado de equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.15 Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

A compra de ações do capital pela própria Companhia (ações em tesouraria), são registradas pelo valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquido do imposto de renda), e como redutora do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações forem, subsequentemente, reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação, diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.16 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduziu novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.17 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

- A receita de aluguel, a variação do valor justo de propriedades para investimento e a participação no lucro de uma coligada e de um empreendimento em conjunto serão classificadas na categoria de investimento, dentro da demonstração do resultado.
- As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio.
- Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (*Management-defined performance measures* – MPMs); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriores apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)).
- Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração do fluxo de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ela não é elegível para a aplicação do IFRS 9.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.17. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

Em maio de 2024, o *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – *Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments* (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As principais alterações introduzidas são as seguintes:

- Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação.
- Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados.
- Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados.
- Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI).

As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.17. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11

Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações dos Fluxos de Caixa).

Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes.

As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais e:

- Esclarecem a aplicação dos requisitos de “uso próprio” para os contratos abrangidos.
- Alteram os requisitos de designação de um item objeto de hedge em uma relação de hedge de fluxo de caixa para os contratos abrangidos.
- Adicionam novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam o efeito desses contratos sobre o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

2.17. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, desde que divulgada. As alterações relacionadas à exceção de uso próprio devem ser aplicadas retrospectivamente, enquanto as alterações relativas à contabilidade de hedge devem ser aplicadas prospectivamente às novas relações de hedge designadas a partir da data inicial de aplicação. Além disso, as alterações de divulgação da IFRS 7 deve ser implementadas em conjunto com as alterações da IFRS 9. Caso a entidade não reapresente as demonstrações financeiras comparativas, não poderá apresentar divulgações comparativas.

Em convergência com as normas internacionais, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar essas modificações por meio de futuras revisões do CPC 48 – Instrumentos Financeiros e do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação. A Companhia não espera que essas alterações tenham impacto material sobre suas demonstrações financeiras, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

2.18 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

As seguintes normas aplicadas pela primeira vez em 2025 não tiveram impacto significativo na preparação das demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Sumário das práticas contábeis materiais--Continuação

3.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025-- Continuação

Alterações ao CPC 18 (R3) – Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e a ICPC 09 – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atual vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

2.19. Reforma tributária

A Administração avaliou os potenciais impactos da Reforma Tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pelas Leis Complementares nº 214/2025 e nº 227/2026, sobre as demonstrações financeiras para os exercícios findos em e a partir de 31 de dezembro de 2025, sendo impactos diretos ou indiretos. Considerando o estágio atual de regulamentação e o cronograma de transição para a CBS, o IBS e o Imposto Seletivo, foram analisados os possíveis reflexos nas estimativas contábeis relevantes, incluindo testes de recuperabilidade de ativos, mensurações a valor justo, realização de créditos tributários, reconhecimento de tributos diferidos e avaliação da continuidade operacional. Até a presente data, com base nas informações disponíveis e nas premissas adotadas, não foram identificados impactos materiais que demandassem ajustes nas demonstrações financeiras, permanecendo a Diretoria atenta à evolução normativa e aos efeitos econômicos decorrentes da implementação do novo regime tributário.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

A Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, em 16 de março de 2026.

3.1 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), 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 da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais da controladora são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas. Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais da Companhia. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora. Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Desta forma, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras consolidadas e individuais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

3.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1.1. Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção de vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, provisão para perda esperada para risco de crédito, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação, são preparadas usando-se a moeda funcional de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas as suas controladas.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

3.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.3. Transações e saldos em moeda estrangeira

Quando necessário, as transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional utilizando a taxa de câmbio vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço. A variação cambial resultante da conversão é registrada na demonstração do resultado.

2.1.4. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Companhia e suas controladas, diretas e indiretas. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixar de existir. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- 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:

- O acordo contratual entre o investidor e outros titulares de direitos de voto;
- Direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto da Companhia (investidor).

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

3.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.4. Base de consolidação--Continuação

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle anteriormente mencionados. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle.

Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

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

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial.

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

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as controladas apresentadas no quadro abaixo:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

3.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.4. Base de consolidação--Continuação

Descrição	Abreviatura	Participação (%)	
		2025	2024
Controladas diretas:			
SNB Participações S.A.	SPE NK	99,99%	99,99%
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda.	SPE BS	99,99%	99,99%
GC Participações S.A.	SPE CS	99,99%	99,99%
Joinville Shopping Participações S.A.	SPE GS	99,99%	99,99%
Blumenau Norte Shop. Participações S.A.	SPE NR	99,99%	99,99%
Nações Shopping Participações S.A.	SPE NS	99,99%	99,99%
Almeida Junior Gestão Shop. Centers Ltda.	AJ Gestão	99,99%	99,99%
Central de Serviços Compartilhados AJ Ltda.	CSC	99,99%	99,99%
Shopping Park Ltda.	Park	99,83%	99,83%
Controladas indiretas:			
SCP Estacionamento Continente Shopping	SCP CS	85,00%	85,00%
SCP Estacionamento Norte Shopping	SCP NR	86,50%	86,50%
SCP Estacionamento Nações Shopping	SCP NS	85,00%	85,00%
SCP Estacionamento Joinville Shopping	SCP GS	85,00%	85,00%

Controladora do Grupo

A Companhia é diretamente controlada pelo acionista Jaimes Bento de Almeida Junior.

Apresentamos a seguir, um resumo das principais atividades das empresas controladas da Companhia:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

3.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.4. Base de consolidação--Continuação

Controladas diretas e indiretas

SNB Participações S.A.: empresa com sede na cidade de Blumenau - SC, foi constituída em 25 de novembro de 1993 com o propósito específico de captar recursos por meio da emissão de debêntures que seriam conversíveis em frações ideais do imóvel objeto da matrícula 22.139 do 01º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau ("Imóvel"), no qual foi edificado o prédio I do Shopping Neumarkt Blumenau. Em 1.1.1994, teve seu capital social majorado de CR\$1.000.000,00 para CR\$2.901.487.660,00, o qual foi integralmente subscrito e integralizado por NBS Shopping Centers Ltda. ("NBS"), por meio do aporte de 19,90% das frações ideais do Imóvel, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1.1.1994, registrada perante a JUCESC em 31.1.1994 e registrada na matrícula do Imóvel sob R.15/22.139. O aumento de capital social tinha por objetivo capitalizar a SNB com ativos (no caso os 19,90% do Imóvel) para permitir a emissão de debentures conversíveis em fração ideal do Imóvel. Em 28.2.1994, a SNB realizou a emissão pública de 1.990 debêntures permutáveis em frações ideais de 19,90% do Imóvel;

Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda.: a sociedade foi constituída com o propósito de participar no Balneário Shopping, situado na Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, e de atuar na sua exploração comercial;

GC Participações S.A.: a sociedade foi constituída com o propósito de participar no Continente Shopping, situado na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, e de atuar na sua exploração comercial;

Joinville Shopping Participações S.A.: a sociedade tem como objeto social a concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação e a participação, direta ou indireta, no empreendimento Garten Shopping, situado na Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina;

Blumenau Norte Shopping Participações S.A.: a sociedade tem como objeto social a concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação e a participação, direta ou indireta, no empreendimento Norte Shopping, situado na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina;

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

3.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.4. Base de consolidação--Continuação

Controladas diretas e indiretas--Continuação

Nações Shopping Participações S.A.: a sociedade foi constituída com o propósito de participar no Nações Shopping, situado na Cidade de Criciúma, Estado de Santa Catarina, e de atuar na sua exploração comercial;

Almeida Junior Gestão Shopping Centers Ltda.: a sociedade tem por objetivo social (i) locação de quiosques, vitrinas e serviços de merchandising para shopping centers; (ii) intermediação para locação de espaços em lojas de shopping centers; (iii) serviços de assessoria para shopping centers; (iv) assessoria e consultoria empresarial; (v) participação em empreendimentos comerciais, e (vi) atividades anexas e correlatas ao objeto social;

Central de Serviços Compartilhados AJ Ltda.: a sociedade tem por objetivo social a prestação de serviços operacionais no setor de shopping centers;

Shopping Park Ltda., SCP Estacionamento Continente Shopping, SCP Estacionamento Norte Shopping, SCP Estacionamento Nações Shopping e SCP Estacionamento Joinville Shopping: atuam na gestão e exploração econômica dos estacionamentos e na prestação de serviços correlatos, respectivamente, dos seguintes shopping centers: Shopping Neumarkt Blumenau e Balneário Shopping, Continente Shopping, Norte Shopping, Nações Shopping e Garten Shopping. Os estacionamentos descritos como SCP, foram constituídos por meio de uma estrutura denominada "Sociedade em Conta de Participação". Em razão das empresas da Almeida Junior serem as sócias ostensivas, as operações dos estacionamentos são consolidadas pela Companhia, e posteriormente é apurado o resultado atribuível à participação dos não controladores;

Participação em shopping centers: a Almeida Junior detém participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, todos localizados no Estado de Santa Catarina. A seguir a relação dos shoppings em operação:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

3.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.4. Base de consolidação--Continuação

Controladas diretas e indiretas--Continuação

Empreendimento	Localização	Início da operação	Participação direta/indireta da Companhia em 2025 e 2024
Neumarkt Shopping	Blumenau/SC	set/93	93,80%
Balneário Shopping	Balneário Camboriú/SC	out/07	79,10%
Garten Shopping	Joinville/SC	abr/10	81,65%
Norte Shopping	Blumenau/SC	mai/11	72,48%
Continente Shopping	Grande Florianópolis/SC	out/12	67,15%
Nações Shopping	Criciúma/SC	abr/16	67,25%

Os shoppings foram constituídos por meio de uma estrutura denominada Condomínio “Pro Indiviso” ou “Consórcio”. Dessa forma, os condôminos não possuem a posse de determinado percentual de participação no empreendimento, mas sim uma participação sobre toda propriedade, a qual é indivisível.

As operações dos shoppings são registradas pela Companhia em seus livros contábeis na proporção da sua participação no empreendimento. A Companhia detém a representação legal, a administração e a exploração comercial e de estacionamento de todos os shoppings centers acima citados.

A Companhia não possui investimentos em Coligadas ou *Joint Venture*, sendo todos os seus investimentos compostos por controladas com participações diretas / indiretas.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

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

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderiam levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia e de suas controladas. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia está divulgada na Nota Explicativa nº 6 e 13.

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas nas demonstrações do resultado. A Companhia utilizou especialistas externos para determinar o valor justo dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2025 e 2024. O especialista utilizou a técnica de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado, devido à falta de dados comparáveis de mercado e a natureza das propriedades.

O valor justo determinado das propriedades para investimento é sensível ao rendimento estimado, bem como à taxa de vacância de longo prazo. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento são detalhadas na Nota 8.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é determinado como sendo o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para baixar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos dez anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários e previdenciários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Na data dos balanços encontram-se registradas provisões para os assuntos identificados pela Companhia como risco de perda. Não há atualmente auditorias por parte das autoridades fiscais em andamento. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia. Não foi constituído ativo diferido de impostos de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias e sobre prejuízos fiscais e bases negativas por não haver histórico recente de lucro tributável.

Provisões para contingências (riscos tributários, cíveis e trabalhistas)

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

5. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Numerário disponível	-	-	20	10
Conta corrente bancária	23	-	23	26
Investimentos de curto prazo	103.927	20	110.714	125.572

Os investimentos de curto prazo, classificados como equivalentes de caixa, referem-se a papéis lastreados em Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas com Instituições consideradas pela administração como de 1ª linha, cujos rendimentos estão atrelados à taxa DI com possibilidades de resgates parciais ou totais sem restrições. Os valores estão registrados pelo custo de aquisição, acrescido dos respectivos rendimentos até a data de encerramento do balanço, conforme demonstrado abaixo:

Instituição financeira	Remuneração média - % CDI		Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Banco Santander	98,50%	98,50%	1.379	20	8.166
Itaú Compromissada (a)	102,00%	103,50%	55.404	-	55.404	26.113
Itaú CDB (b)	91,00%	75,00%	47.144	-	47.144	95.024
			103.927	20	110.714	125.572

(a) Aplicação de renda fixa de curto prazo, em que a Companhia aplica recursos em um título, com compromisso do banco Itaú Unibanco comprá-lo posteriormente por um valor previamente acordado, atrelado a um percentual do CDI. Trata-se de uma aplicação de baixo risco, liquidez diária e rentabilidade previsível, independentemente da volatilidade do mercado.

(b) Aplicação de renda fixa, de emissão do banco Itaú Unibanco, com percentual em remuneração da variação diária do CDI. É um investimento compromissado pós-fixado que acompanha os juros do mercado.

5.2. Caixa restrito

O Caixa restrito da Companhia está vinculado às operações financeiras de debêntures emitidas pela controladora, conforme demonstrado abaixo:

Instituição financeira	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Kinea	Nota Explicativa 10 (b)	-	90	-	90
		-	90	-	90

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber

Composição das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis e taxas de cessão de direito/adesão (a)	11.130	11.896	68.602	70.415
Outros (b)	641	629	8.457	6.859
	11.771	12.525	77.059	77.274
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(4.034)	(4.203)	(26.295)	(29.170)
	7.737	8.322	50.764	48.104
Circulante	6.134	5.716	40.704	36.535
Não circulante	1.603	2.606	10.060	11.569

(a) Representa as contas a receber de lojistas de aluguel mínimo (valor mensal fixo conforme contratos), ajustado pela linearização dos degraus dos contratos, em razão dos contratos de aluguéis com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos, mas excepcionalmente, podendo existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Nesta rubrica, também são considerados as contas a receber de aluguel percentual (calculado sobre as receitas auferidas pelos lojistas), mall e mídia.

Corresponde também a parcela dos créditos a receber dos locatários, referente à cessão de direitos de uso sobre a exploração do empreendimento, ajustado pela linearização, em razão dos contratos de cessão de direitos de uso com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos, mas excepcionalmente, podendo existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

(b) Refere-se em sua maioria as receitas decorrentes da exploração dos estacionamentos, dos empreendimentos e da prestação de serviços de administração dos shoppings.

Contas a receber por idade de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldos vincendos				
Até 30 dias	6.331	4.976	39.754	34.544
De 31 a 60 dias	131	82	714	560
De 61 a 180 dias	167	162	1.621	1.513
De 181 a 360 dias	157	13	1.266	925
Acima de 360 dias	1.603	2.606	10.060	11.569
Vencidos:				
Até 30 dias	327	308	1.545	1.579
De 31 a 60 dias	106	86	783	651
De 61 a 180 dias	162	341	1.598	2.288
De 181 a 360 dias	200	907	2.123	4.183
Acima de 360 dias (*)	2.587	3.044	17.595	19.462
Total	11.771	12.525	77.059	77.274

(*) A Companhia tem como política a eliminação de saldos de contas a receber relacionados aos títulos vencidos há mais de cinco anos, porém, a baixa efetiva dos títulos ocorre apenas no momento em que se esgotam as condições de ressarcimento dos valores através dos trâmites administrativos e judiciais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber--Continuação

a) Movimentação das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	12.525	14.330	77.274	78.465
Faturamento	60.802	53.217	332.781	303.207
Recebimento	(60.255)	(51.376)	(322.682)	(294.893)
Perdas	(466)	(778)	(6.869)	(3.297)
Descontos e cancelamentos	(359)	(969)	(3.939)	(3.439)
Eliminação de saldos vencidos > 5 anos	(476)	(1.899)	494	(2.769)
Saldo final	11.771	12.525	77.059	77.274

b) Movimentação da provisão para perda esperada para risco de crédito

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(4.203)	(5.100)	(29.170)	(28.625)
Reversão / (constituição) líquida	(307)	(1.002)	3.369	(3.314)
Baixa de saldos vencidos > 5 anos	476	1.899	(494)	2.769
Saldo final	(4.034)	(4.203)	(26.295)	(29.170)

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. Assim, é política da Companhia a constituição de 100% de provisão para títulos de contas a receber de lojistas inativos e lojistas ativos vencidos há mais de 360 dias, e percentuais de 30% do valor base dos títulos de locatários ativos vencidos entre 181 e 360 dias e 20% do valor base dos títulos de locatários ativos vencidos entre 61 e 180 dias. A partir de 1º de janeiro de 2018, em atenção ao CPC 48 (IFRS 9), a Companhia passou a utilizar uma abordagem simplificada e constituir de forma prospectiva um complemento de provisão e em 31 de dezembro de 2025 considerou as perdas esperadas em 1,2% (1,2% em 31 de dezembro 2024), tomando como base os títulos a vencer e vencidos entre o período de 01 a 60 dias. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia e de suas controladas. Essa política é consistente com anos anteriores e a Companhia não identificou qualquer necessidade de alterá-la para 2025.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

7. Investimentos--Continuação

Os saldos das contas de ativo, passivo e patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 das empresas que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

Participação	Ativo		Passivo Total		Patrimônio Líquido		Lucro líquido/prejuízo		Equivalência Patrimonial		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	30/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Balneário Camboriú Shopping Part. Ltda. ("SPE BS")	99,99%	1.726.631	1.570.586	522.579	470.252	1.204.052	1.100.334	151.185	164.050	151.170	164.034
GC Participações S.A. ("SPE CS")	99,99%	727.792	678.667	395.874	310.089	331.918	368.578	33.777	9.350	33.774	9.349
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	99,99%	393.588	368.019	138.122	126.416	255.466	241.603	17.022	5.089	17.020	5.088
Blumenau Norte Shop. Part. S.A. ("SPE NR")	99,99%	439.341	409.439	112.904	154.434	326.437	255.005	27.172	(1.313)	27.169	(1.312)
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	99,99%	791.601	737.394	493.209	465.978	298.392	271.416	39.298	27.513	39.294	27.510
Shopping Park Ltda ("PARK")	99,83%	4.773	126.876	2.215	125.004	2.558	1.872	34.498	31.670	34.443	31.619
SNB Participações S.A. ("SPE NK")	99,99%	6.571	5.962	10.131	9.155	(3.560)	(3.193)	(368)	(1.300)	(368)	(1.300)
Central de Serviços Compart. AJ Ltda. ("CSC")	99,99%	2.643	1.601	2.380	1.341	263	260	3	6	3	6
AJ Gestão Shop. Centers Ltda. ("AJ Gestão")	99,99%	75	69	-	-	75	69	6	-	6	-
		4.093.015	3.898.613	1.677.414	1.662.669	2.415.601	2.235.944	302.593	235.065	302.511	234.994

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada com base no método da Renda através do fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos, suportado por taxas e evidências de mercado. O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado internamente pela Companhia. O valor justo não foi determinado com base em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação de capitalização de renda (fluxo de caixa descontado) - Hierarquia do Valor Justo - Grau de fundamentação II.

As principais premissas utilizadas para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado, adotando o modelo nominal de projeções, das propriedades para investimento foram:

	Principais premissas da avaliação do valor justo	
	2025	2024
Período de fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de capitalização	De 7,00% a 8,25%	De 6,50% a 7,50%
Taxa de ocupação	96,9%	95,4%
CAPEX - manutenção/receita bruta	1% do resultado operacional dos shoppings	1% do resultado operacional dos shoppings
Taxa de desconto real	De 7,50% a 8,75%	De 7,00% a 8,50%
Projeções inflacionárias	3,50%	3,50%

Na data dos balanços o valor justo das propriedades para investimento é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo de construção da propriedade para investimento	240.051	235.298	1.080.242	1.062.799
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	627.937	537.507	3.785.734	3.394.426
Propriedade para investimento ao valor justo	867.988	772.805	4.865.976	4.457.225

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

A seguir está demonstrada a movimentação dos saldos das propriedades para investimento, considerando o percentual de participação da Companhia sobre cada propriedade:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	772.805	768.479	4.457.225	4.255.354
Gastos operacionais diretos *	4.753	543	17.443	10.193
Ganho com atualização do valor justo	90.430	3.783	391.308	191.678
Saldo final	867.988	772.805	4.865.976	4.457.225

(*) Os valores constantes na linha de gastos operacionais diretos referem-se a investimentos realizados nas propriedades para investimentos, bem como, *allowances* realizados que geram rendas e fluxos de caixa para o empreendimento.

Não há restrições sobre a capacidade de realização das propriedades para investimento da Companhia e de suas controladas. Desta forma, a Companhia pode comprar, construir, realizar melhorias ou desenvolver propriedades para investimento.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. A metodologia e modelagem utilizada para determinação do valor justo envolveu julgamentos significativos e são baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com o ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado e característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do exercício é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

A série de lucro operacional líquido periódico, juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção, é então descontada. Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultaria em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto). Geralmente, uma mudança na premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo: i) uma mudança semelhante no crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); e ii) mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia caso houvesse alterações nas taxas de descontos e cap rate utilizadas para o cálculo do valor justo. Apresentamos as variações relativo a cenários esperado, possíveis e remotos.

Cenários de Sensibilidade	Efeito no incremento			Efeito na redução		
	Taxa de desconto real	Valor do Ativo	Varição no Resultado	Taxa de desconto real	Valor do Ativo	Varição no Resultado
Cenário esperado	7,50% a 8,50%	4.865.976	-	7,50% a 8,50%	4.865.976	-
Possível ($\Delta\% \approx 25\%$)	9,38% a 10,94%	4.547.286	(318.690)	5,63% a 6,56%	5.322.907	456.931
Remoto ($\Delta\% \approx 50\%$)	11,25% a 13,13%	4.209.965	(656.011)	3,75% a 4,38%	5.761.393	895.417

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

9. Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de outros ativos é composto da forma abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valores a receber FII AJ Malls (*)	14.594	12.756	29.120	25.461
Adiantamentos	1.321	2.621	5.272	6.098
Impostos a restituir	321	514	1.115	725
Outras contas a receber	-	403	-	1.141
	16.236	16.294	35.507	33.425
Circulante	16.192	3.533	35.333	7.417
Não circulante	44	12.761	174	26.008

(*) Valor residual a receber pela controladora e controlada Nações Participações da AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário, referente a aquisição de participação nos shoppings ocorrida em dezembro de 2023. A primeira parcela no valor de R\$17.080, vencida em dezembro de 2024, está em processo de desbloqueio para integralização ao caixa da Companhia, e enquanto isto não acontece, conservadoramente classificamos no grupo de "não circulante". A segunda e última parcela tem vencimento em 31 de março de 2026. Os valores são corrigidos mensalmente pela taxa SELIC.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Empréstimos e Debêntures

O saldo de empréstimos e debêntures e encargos de dívidas é composto da seguinte forma:

Financiadores / Credores	Taxa efetiva	Início	Vencimento	Garantias	Controladora		Consolidado	
					31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures								
Debêntures SNB	IGP-M	1994	Perpétuas	(a)	-	-	7.146	7.218
Debêntures Kinea - Almeida Junior	6,50% a.a. + IPCA	2019	2034	(b)	260.367	273.914	260.367	273.914
Debêntures Kinea - Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	2019	2029	(b)	207.105	207.178	207.105	207.178
Debêntures XP – Norte	1,25% a.a + CDI	2019	2029	(c)	-	-	-	52.417
Debêntures XP – Continente	1,25% a.a + CDI	2019	2029	(d)	-	-	-	133.768
Debêntures XP – Nações	1,50% a.a + CDI	2020	2030	(e)	-	-	-	57.324
Debêntures Patria - Joinville	7,80% a.a. + IPCA	2020	2039	(f)	-	-	117.529	113.710
Debêntures Patria – Joinville	7,80% a.a. + IPCA	2020	2039	(f)	-	-	98.885	95.909
Debêntures Patria – Joinville	8,85% a.a. + IPCA	2024	2039	(h)	-	-	53.118	51.457
Debêntures Itaú - Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	2024	2036	(i)	230.281	230.162	230.281	230.162
Debêntures BV – Continente	0,55% a.a. + CDI	2025	2031	(j)	-	-	165.702	-
Debêntures BV – Nações	0,55% a.a. + CDI	2025	2031	(j)	-	-	45.383	-
Debêntures BV – Continente	8,58% a.a. + IPCA	2025	2035	(j)	-	-	39.448	-
Debêntures BV – Nações	8,58% a.a. + IPCA	2025	2035	(j)	-	-	10.805	-
					697.753	711.254	1.235.769	1.223.057
Empréstimos								
Conta Garantida Itaú Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	2025	2026		13.650	-	13.650	-
Capital de Giro Itaú Nações	1,50% a.a. + CDI	2025	2026		-	-	4.390	-
					13.650	-	18.040	-
Custo de transação a amortizar								
Custo de transação a amortizar					(9.676)	(10.813)	(20.219)	(19.164)
					(9.676)	(10.813)	(20.219)	(19.164)
Total								
					701.727	700.441	1.233.590	1.203.893
Circulante								
					37.093	24.784	44.985	63.152
Não circulante								
					664.634	675.657	1.188.605	1.140.741

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Empréstimos e Debêntures--Continuação

Os custos de transação são capitalizados sobre custos da dívida, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 20 (R1).

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2025, foram amortizados no consolidado R\$6.548 de custos de transação (R\$9.026 em 31 de dezembro de 2024) e R\$1.137 (R\$6.778 em 31 de dezembro de 2024) na controladora, encerrando o referido exercício com R\$20.219 de custos de transação a amortizar (R\$19.164 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e, R\$9.676 (R\$10.813 em 31 de dezembro de 2024) na controladora.

A movimentação dos empréstimos e debêntures é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	700.441	642.996	1.203.893	1.113.549
Captações	13.650	222.348	277.950	272.294
Juros e atualizações monetárias	94.897	86.543	168.010	147.188
Amortização do principal (*)	(25.516)	(184.616)	(278.788)	(215.126)
Amortização dos juros	(81.745)	(66.830)	(137.475)	(114.012)
Saldo final	701.727	700.441	1.233.590	1.203.893

As características das debêntures da Companhia e das controladas estão detalhadas abaixo:

- (a) Em 28 de fevereiro de 1994, a SNB realizou a emissão pública de 1.990 debêntures permutáveis em frações ideais de 19,90% do Imóvel. Nos termos da escritura pública de emissão de debentures, os recursos da emissão tiveram como objeto: (i) a participação no imóvel objeto da matrícula nº 22.139 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Santa Catarina., e; (ii) até o montante de 11% (onze por cento) dos recursos captados com a colocação das debentures, foram aplicados na liquidação parcial de débito junto ao antigo Banco do Estado de São Paulo (BANESPA), mediante a liberação de fração hipotecada do mesmo imóvel. Entre os anos de 2008 e 2015, a Companhia (Almeida Junior) adquiriu 1.864 das 1.990 debentures emitidas e fez a permuta com a SNB de 18,64% do Imóvel, de modo que hoje a SNB detém a propriedade de apenas 1,26% das frações ideais do Imóvel, que são representativas de 126 debentures ainda não permutadas. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia estava adimplente com referidas obrigações, descritas na escritura de emissão.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Empréstimos e Debêntures--Continuação

- (b) Em 17 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, da 2ª (segunda) emissão da Almeida Junior Shopping Centers S.A. para colocação privada. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção dos covenants financeiros previstos nos documentos da securitização. O covenant financeiro deste contrato, prevê a manutenção de dívida líquida máxima equivalente a R\$1.250.000 em conjunto com a inclusão de covenants de dívida líquida/Ebitda em nível ainda a ser definido e posteriormente ratificado em assembleia geral extraordinária. Além deste covenant financeiro, outro indicador a ser avaliado trimestralmente, é o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre/média das PMTs) inferior a 1,10x. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2025.
- (c) Em 15 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Blumenau Norte Shopping Participações S.A. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção de *covenant* financeiro previsto nos documentos da securitização relativo à manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. Em dezembro de 2025 a Companhia efetuou a liquidação total destas debêntures.
- (d) Em 15 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da GC Participações S.A. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção de *covenant* financeiro previsto nos documentos da securitização relativo à manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. Em dezembro de 2025 a Companhia efetuou a liquidação total destas debêntures.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Empréstimos e Debêntures--Continuação

- (e) Em 15 de janeiro de 2020, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Nações Shopping Participações S.A. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata de assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção de *covenant* financeiro previsto nos documentos da securitização relativo à manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre/média das PMTs) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. Em dezembro de 2025 a Companhia efetuou a liquidação total destas debêntures.
- (f) Em 09 de setembro de 2020 a controlada Joinville Shopping Participações S.A. realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries (CRI 114 e CRI 115), para colocação privada. Sendo o *covenant* financeiro deste contrato, calculado trimestralmente (a partir de dezembro de 2021): sobre os saldos consolidados, índice igual ou inferior a 4,75x resultado do cálculo Dívida Líquida/Ebitda, sem considerar efeitos de ajuste ao valor justo das propriedades de investimento; ainda que não atinja o índice, caso a dívida seja inferior a R\$1.225.000, não será caracterizado default. Em setembro de 2024, a Companhia realizou a renegociação desses instrumentos financeiros, resultando em novas taxas de juros e prazos de pagamento. Essas renegociações foram tratadas dentro do escopo na norma do IFRS 9 - CPC 48, que determina o reconhecimento dos impactos de uma modificação no do fluxo de caixa do instrumento financeiro renegociado, com consequente ajuste da taxa efetiva dos respectivos instrumentos, com tratamentos contábeis distintos a depender das condições da renegociação. A renegociação da série 114 foi classificada como uma modificação, resultando em um impacto de receita de R\$806 mil, enquanto a renegociação da série 115 foi classificada como uma extinção, resultando em um impacto de despesa de R\$1.375 mil. Ambos os impactos foram devidamente reconhecidos no passivo e no resultado do exercício, resultando em um efeito líquido negativo de R\$568 mil. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2025.
- (g) Em 27 de agosto de 2024, a controlada Joinville Shopping Participações S.A. realizou a emissão de uma nova série subordinada de debêntures lastreadas em CRIs para colocação privada. Esta debênture possui cessão fiduciária e alienação fiduciária de 81,65% da fração ideal do imóvel, de propriedade da Almeida Junior Shopping Centers S.A., onde está construído o Joinville Garten Shopping, em Joinville. O Índice Financeiro deste contrato deve ser igual ou inferior a 4,75x. Não será caracterizado como um Evento de Vencimento Antecipado a não observância do Índice Financeiro se a Dívida Líquida se mantiver igual ou inferior a R\$1.225.000. Além deste *covenant* financeiro, outro indicador a ser avaliado trimestralmente é o Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,25x. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2025.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Empréstimos e Debêntures--Continuação

- (h) Em 29 de agosto de 2024 foram emitidas debêntures simples, não conversíveis em ações, lastreadas em CRIs para distribuição privada, pela controladora Almeida Junior Shopping Centers S.A. Esta debênture possui alienação fiduciária de 51% da fração ideal do imóvel, de propriedade da Almeida Junior Shopping Centers S.A., onde está construído o Neumarkt Shopping, em Blumenau, e cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento Neumarkt Shopping, também de titularidade da Almeida Junior. A Dívida Líquida deve se manter igual ou inferior a R\$1.250.000. O montante poderá ser excedido desde que observado que o Índice Financeiro deste contrato seja de, no máximo, 4,95x. Além deste covenant financeiro, outro indicador a ser avaliado trimestralmente é o Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre/média das PMTs) mínimo de 1,20x. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2025.

- (i) Em 12 de dezembro de 2025, as controladas GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A., emitiram debêntures no montante de R\$260.000 distribuídas em 2 séries, sendo: i) 1ª série no montante de R\$210.000, com prazo de 6 anos, com amortização semestral a partir do 48º mês, com juros remuneratórios de CDI+0,55% a.a., amortizados mensalmente desde a emissão; e ii) 2ª série no montante de R\$50.000, com prazo de 10 anos, com amortização mensal customizada, com juros remuneratórios de IPCA+8,58% a.a., amortizados mensalmente desde a emissão. O contrato estabelece garantias de: (i) fiança cruzada da GC Participações S.A., Nações Shopping Participações S.A. e da Almeida Júnior Shopping Centers S.A.; (ii) alienação fiduciária, sob condição suspensiva, de imóvel do Norte Shopping, respeitando o loan-to-value ("LTV") máximo de 65%; (iii) Cessão Fiduciária, sob condição suspensiva, dos recebíveis de aluguel e estacionamento dos Shoppings Norte e Nações. Os covenants financeiros deste contrato, correspondem à: (i) ICSD: maior ou igual a 1,10x, a ser apurado no fluxo de recebíveis da Cessão Fiduciária; (ii) antes do resgate total dos CRI Joinville: Dívida líquida máxima de R\$1.225.000 (não será caracterizado como um Evento de Vencimento Antecipado se o resultado da Dívida Líquida/EBITDA for menor ou igual a 4,75x, a ser apurado com base nos saldos consolidados da Almeida Junior Shopping Center S.A.); (iii) depois do resgate total dos CRI Joinville: Dívida líquida máxima de R\$1.250.000. Não será caracterizado como um Evento de Vencimento Antecipado se o resultado da Dívida Líquida/EBITDA for menor ou igual a 4,95x, a ser apurado com base nos saldos consolidados da Almeida Junior Shopping Center S.A. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2025.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Empréstimos e Debêntures--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o cronograma de desembolso dos empréstimos e debêntures de longo prazo, está programado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
de 13 a 24 meses	42.695	23.090	63.380	67.486
de 25 a 36 meses	38.219	26.943	55.163	87.761
de 37 a 48 meses	262.325	37.302	323.093	105.961
Após 48 meses	321.395	588.322	746.969	879.533
	664.634	675.657	1.188.605	1.140.741

11. Tributos e contribuições sociais a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social:				
Imposto sobre Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	5.208	4.193
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	1.900	1.552
	-	-	7.108	5.745
Outros tributos:				
Parcelamento de impostos / recuperação fiscal - REFIS	-	-	792	848
PIS/Cofins	538	461	2.058	1.872
ISS	34	35	660	474
Outros	29	8	171	71
	601	504	3.681	3.265
	601	504	10.789	9.010
Circulante	601	504	10.183	9.010
Não circulante	-	-	606	-

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

12. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
O imposto de renda e contribuição social diferidos referem-se a:				
Ajuste do valor justo das propriedades para investimento	627.937	537.507	3.785.734	3.394.426
Reserva de reavaliação	151.588	151.588	272.305	272.305
Outros	(33)	(33)	845	845
Base ativo diferido - diferenças temporárias	-	-	-	(6.462)
	779.492	689.062	4.058.884	3.661.114
Aliquota do IR/CS diferido	34%	34%	34%	34%
Passivo fiscal diferido	265.027	234.281	1.380.021	1.244.779

Os saldos do imposto de renda diferido passivo não circulante representam principalmente o efeito do reconhecimento da reserva de reavaliação e das propriedades para investimento a valor justo.

O valor de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas não reconhecido em 31 de dezembro de 2025, no consolidado totaliza R\$197.430, e na controladora R\$141.678 em 31 de dezembro de 2025. O ativo diferido não foi registrado pela Companhia pois não há histórico recente de lucros tributáveis contra os quais os valores poderiam ser compensados.

Reconciliação do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	234.281	232.995	1.244.779	1.181.805
Tributos reconhecidos sobre ajuste de valor justo das propriedades para investimento	30.746	1.286	133.045	65.171
Tributos ativos baixados (reconhecidos) s/ diferença temporária	-	-	2.197	(2.197)
Saldo no final do exercício	265.027	234.281	1.380.021	1.244.779

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

12. Imposto de renda e contribuição social diferidos--Continuação

Alíquota efetiva

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes dos impostos	332.740	172.808	463.913	261.548
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados a alíquota nominal	(113.132)	(58.755)	(157.730)	(88.926)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	28.392	28.196
Créditos diferidos não constituídos (*)	(19.796)	(21.373)	(24.714)	(22.561)
Equivalência patrimonial	102.854	79.898	-	-
Outros	(672)	(1.056)	(2.589)	(794)
Imposto de renda e contribuição social efetivo	(30.746)	(1.286)	(156.641)	(84.085)
Taxa efetiva			33,8%	32,1%

(*) Créditos diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social e outras diferenças temporárias da controladora e de algumas controladas não reconhecidos por falta de perspectiva de realização.

13. Informações sobre transações e saldos com partes relacionadas

A Companhia tem como atividade preponderante a participação em outras sociedades, promoção, administração, comercialização e marketing, sendo todas essas atividades referentes ao mercado de shopping centers. O detalhamento das empresas controladas pela Companhia está descrito na Nota Explicativa nº 2.1.4.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

13. Informações sobre transações e saldos com partes relacionadas-- Continuação

Garantias

A Companhia e suas controladas prestam garantias referente às Debêntures descritas na Nota Explicativa nº 10 e que são concedidas para as instituições financeiras, como garantia fiança, alienação fiduciária dos Shoppings ou garantia dos recebíveis futuros oriundos dos contratos de locação das lojas. Também, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5.2, existiam saldos de caixa restrito vinculados a certas operações financeiras.

A Companhia, seu acionista controlador, as controladas e coligadas, inclusive os condomínios comerciais e fundos de promoção e propaganda dos shopping centers, conforme o caso, realizam transações comerciais e financeiras entre si, no curso normal dos seus negócios, podendo ainda prestar garantias em operações financeiras, de empréstimo e financiamentos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10.

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da Administração inclui os membros do Conselho de Administração e diretores estatutários e não-estatutários, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia. A remuneração de curto prazo do pessoal-chave da Administração totalizou R\$8.357 em 31 de dezembro de 2025 (R\$8.412 em 31 de dezembro de 2024). Neste valor estão englobados benefícios de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore ou honorário pago à diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde. A Companhia não concede a seus administradores benefícios pós emprego e /ou benefícios de rescisão de contrato de trabalho, além dos previstos pela legislação aplicável.

O pessoal-chave da Administração não possui benefícios de longo prazo, como plano de pensão, plano de remuneração em ações, entre outros.

14. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas figuram como partes em procedimentos administrativos e processos judiciais de natureza cível, trabalhista, tributária e outros, decorrentes do curso normal de suas atividades.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

14. Provisão para contingências--Continuação

A Companhia e suas controladas registram provisão para perdas para fazer face a assuntos administrativos e judiciais de natureza cível, trabalhista, fiscal e previdenciário, cujo risco seja avaliado por seus advogados como de perda provável ou de potenciais riscos de uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação, desde que uma estimativa razoável possa ser feita. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável ou exposições adicionais identificadas sobre novos assuntos. A movimentação da provisão para contingências passíveis de provisionamento, julgados suficientes pela Administração, consubstanciada na avaliação de advogados e assessores jurídicos, inclusive para riscos de natureza previdenciária, podem ser assim resumidos (controladora e consolidado):

	Provisão riscos trabalhistas, previdenciários e cíveis Controladora	Provisão riscos trabalhistas, previdenciários e cíveis Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	14.723	21.973
Provisão	3.622	6.373
Reversão da provisão	(1.451)	(3.318)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	16.894	25.028
Provisão	3.461	5.853
Reversão de provisão	(1.719)	(2.004)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	18.636	28.877

a) Causas com probabilidade de perda possível

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 também tramitam processos de natureza cível, administrativas, trabalhistas e fiscais, cujas probabilidades de perda foram avaliadas como possíveis pelos consultores e assessores jurídicos da Companhia, conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhista	80	-
Cível	9.270	107.901
Fiscal	21.563	25.116
	30.913	133.017

Cíveis

A Companhia figura como parte em diversas causas cíveis, administrativas e trabalhistas consideradas como usuais no curso normal dos seus negócios. Além das causas detalhadas abaixo, não há nenhuma outra considerada como relevante. Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia revisou a base de processos e refletiu algumas mudanças de perspectivas de perdas.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

14. Provisão para contingências--Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Marialva

A Companhia e outros figuram como partes do Processo nº 1143239-30.2003.8.13.0672 e correlatos envolvendo a Massa Falida de Marialva Construtora Ltda. e de Marialva Empreendimentos Ltda. (em conjunto, "Massa Falida de Marialva"). A Companhia foi envolvida nos referidos processos em razão da parceria comercial entre Marialva Construtora e NBS Shopping Centers Ltda ("NBS") para a edificação do Shopping Neumarkt Blumenau, em 1991.

A Marialva era detentora de 19,09% do capital social da NBS e de 126 debêntures de emissão da SNB Participações S.A., conversíveis em fração ideal de 1,26% do imóvel registrado sob o nº 22.139 perante o RGI de Blumenau/SC ("Fração Ideal de 1,26% do Imóvel" e "Imóvel", respectivamente – empreendimento original do Shopping Neumarkt Blumenau). Em 1996, em função da quebra da affectio societatis, a Companhia deliberou pela exclusão da Marialva da sociedade NBS. Em 2000, com a decretação da falência da Marialva, foi determinada a arrecadação da participação outrora detida pela mesma na NBS, resultando nas diversas frentes litigiosas que envolveram a Companhia, a NBS, a SNB e o Condomínio. Em 2012, foi realizado leilão judicial dos bens arrecadados e a Companhia arrematou a integralidade das 19,09% das quotas da NBS então detidas pela Marialva.

Os principais processos em curso abrangem incidentes específicos relacionados a: (i) eventual apuração de haveres supostamente não pagos à Massa Falida de Marialva em razão de sua participação societária na NBS, no período compreendido entre sua exclusão (1996) e a arrematação de sua participação pela Companhia (2012), cuja responsabilidade recairia sobre a NBS (sociedade não controlada pela Companhia), estando o feito atualmente aguardando a homologação do acordo firmado entre as partes; (ii) restituição de ativos de titularidade da Companhia que teriam sido indevidamente arrecadados e tornados indisponíveis no âmbito da falência, incluindo 3,5518% do Shopping Neumarkt; e (iii) honorários sucumbenciais discutidos no incidente processual nº 2874856-71.2008.8.13.0672, fixados na extinta impugnação apresentada pela NBS à arrecadação da participação da Marialva em seu quadro societário, cuja responsabilidade também recai sobre a NBS.

Em 02 de outubro de 2025, por ocasião do julgamento dos Recursos Especiais nº 2.111.295 e nº 2.111.530, o Superior Tribunal de Justiça afastou integralmente a cobrança das multas diárias objeto dos cumprimentos de sentença ajuizados, em 2017, pela Massa Falida contra a SNB e o Condomínio Civil do Shopping Neumarkt.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

14. Provisão para contingências--Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Marialva--Continuação

A Companhia esclarece que: (i) as únicas cobranças atualmente existentes são ilíquidas; e (ii) todas as obrigações em que houve intimação das partes para pagamento encontram-se integralmente garantidas por seguro-garantia ou fiança bancária, estando pendentes de apreciação impugnações e/ou recursos destinados ao reconhecimento da inexigibilidade e/ou inexistência dos respectivos débitos.

Adicionalmente, em 20 de outubro de 2025, foi celebrado Termo de Acordo no âmbito dos processos de falência e correlatos envolvendo a Massa Falida de Marialva, no montante de R\$61.972. O instrumento estabelece obrigações voltadas à composição e ao encerramento de litígios específicos relacionados ao passivo falimentar e aos incidentes processuais correlatos, encontrando-se pendente de homologação em primeira instância.

Não obstante a celebração do acordo, a Companhia ressalta que, sob a perspectiva material da controvérsia e da relação societária subjacente, a principal responsável pelo pagamento é a NBS Shopping Centers Ltda., por se tratar da sociedade diretamente vinculada à apuração de haveres e às discussões relativas à exclusão da Marialva e à sua antiga participação no capital social (responsabilidade reconhecida pela própria NBS). Soma-se a isso o fato de que a desconsideração da personalidade jurídica da NBS, e consequente responsabilização sucessória da Companhia, ainda aguarda julgamento definitivo no processo de falência.

Causa Sistel

A Companhia, objetivando a declaração de seu direito, em 28 de maio de 2003 propôs ação ordinária nº 0025039-34.2003.8.26.0506 perante a 8ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, contra a Fundação Sistel de Seguridade Social ("Sistel"), visando o ressarcimento de prejuízos suportados em razão de contrato firmado para a construção do Shopping Center Santa Úrsula, na cidade de Ribeirão Preto - SP, tendo requerido a condenação da Sistel ao pagamento dos valores que se comprometeu e deixou de investir no empreendimento.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

14. Provisão para contingências--Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Sistel--Continuação

Em 24 de julho de 2007, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo "TJSP") determinou à Sistel que arcasse integralmente com a parte que lhe competia dos investimentos necessários à administração do Shopping, e daí emergiu o direito de crédito da Almeida Junior, cujo valor

deveria ser apurado em liquidação. A decisão transitou em julgado em 03.03.2010, tendo a Sistel apresentado o pedido de liquidação em 27.09.2010, em que ainda se discute a incidência de juros remuneratórios sobre o valor devido à Almeida Junior.

Em 26 de outubro de 2020, a Almeida Junior deu início à execução provisória da sentença, por meio da qual requereu a intimação da Sistel ao pagamento de R\$40.834 sob pena de dar início aos atos de constrição patrimonial de bens. Por fim, a Companhia e seus consultores legais estão monitorando diariamente a evolução do processo, que aguarda julgamento pelo STJ, e eventuais impactos, com o intuito de agilizar o processo de internalização dos referidos valores.

Em razão do resultado da discussão sobre o tema, a Companhia realizou o registro mandatório do valor principal de R\$8.218 (R\$7.458 líquido de impostos) no exercício de 2020, e registro da atualização monetária até 31 de março de 2021 no valor de R\$2.555 (R\$2.319 líquidos de impostos) da parte transitada e julgada, registrando o ativo em outras contas a receber e em seu resultado com outras receitas operacionais. A administração decidiu não continuar com o registro da atualização monetária, face ao desdobramento processual e dúvidas quanto ao prazo de conclusão do processo.

Trabalhistas

Nenhuma causa trabalhista em que a Companhia ou uma de suas subsidiárias figuram como parte foi considerada individualmente relevante.

Fiscais

A Companhia é parte de processos fiscais, que ainda tramitam na esfera administrativa, referem-se a autos de infração relativos a tributos federais IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, recebidos nos exercícios de 2005, 2010 e 2017 no montante total de R\$21.563, sendo que nenhum deles é considerado relevante individualmente.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 18 de dezembro de 2025, ocorreu a integralização do capital social da Companhia no montante de R\$672.784 (R\$458.506 do saldo de dividendos distribuídos e R\$214.281 de lucros do exercício de 2025), mediante a emissão de 49.338.983 novas ações ordinárias, passando o capital social da Companhia para R\$1.021.077, dividido em 179.338.983 ações ordinárias. Na mesma data ocorreu a integralização de capital dos lucros acumulados da Companhia no montante de R\$1.102.879 mediante a capitalização da totalidade da reserva de lucros a realizar, sem a emissão de novas ações. Com a integralização, em 31 de dezembro de 2025 o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$2.123.956 (R\$348.293 em 31 de dezembro de 2024) e está representado pela participação acionária, quantidade de ações ordinárias, e sem valor nominal distribuídas conforme descrito abaixo:

Acionistas	Ordinárias			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Jaimes Bento de Almeida Junior	179.338.982	99,9999	129.999.999	99,9999
JAJ Brasil Investimentos e Part. Ltda	1	0,00001	1	0,00001
Total das ações	179.338.983	100,00000	130.000.000	100,00000

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de 250.000.000 (duzentos e cinquenta milhões) de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

b) Reservas de lucros

Reserva legal: a reserva legal é constituída mediante a apropriação de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício até o limite de 20% (vinte por cento) do capital social, conforme legislação societária e estatuto social vigentes. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos, mas não pode ser usada para fins de distribuição de dividendos.

Reserva de lucros a realizar: os lucros remanescentes são mantidos na conta de reserva à disposição da Assembleia, para sua destinação.

Em 30 de abril de 2025, através de Assembleia Geral Ordinária, os acionistas da Companhia aprovaram as destinações propostas do resultado do exercício de 2024, sendo o lucro excedente aos valores distribuídos destinados à reserva de lucros a realizar.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido--Continuação

c) Ajuste de avaliação patrimonial

Os saldos de ajustes de avaliação patrimonial e outros resultados abrangentes são compostos pelo ajuste do valor justo da propriedade para investimento, ocorridos antes do exercício de 2010. Em decorrência de adoção do IFRS, a partir de 2010, os ajustes do valor justo da propriedade para investimento, passaram a ser registrados diretamente no resultado. O saldo do ajuste de avaliação patrimonial (líquido de imposto de renda e contribuição social) relacionado ao ajuste do valor justo da propriedade para investimento é de R\$226.423 em 31 de dezembro de 2025 (R\$226.423 em 31 de dezembro de 2024).

d) Dividendos

	Cálculo do dividendo	
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício da controladora	301.994	171.522
Reserva legal	(15.100)	-
Base de cálculo do dividendo mínimo	286.894	171.522
	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório	71.724	42.881

16. Resultado por ação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da média ponderada de ações em circulação e o resultado por ação da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	Exercício findo em	
	31/12/2025	31/12/2024
Numerador básico: Lucro líquido do exercício	302.045	171.522
Denominador (em milhares de ações): Média ponderada do número de ações ordinárias básico	131.892.000	130.000.000
Resultado por ação - R\$	2,28970	1,31940

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não há instrumentos de patrimônio com efeitos dilutivos do capital.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

17. Receita operacional líquida

A receita líquida de aluguéis e serviços está representada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional bruta				
Receita de locação	39.276	37.204	206.786	190.460
Estacionamento	-	-	97.885	90.386
Taxa de administração (Nota 13)	19.344	14.094	19.344	14.094
Cessão de direitos	606	760	3.510	3.663
Outras receitas	1.576	1.159	5.256	4.604
Total	60.802	53.217	332.781	303.207
Tributos sobre a receita operacional bruta				
PIS	(997)	(862)	(3.563)	(3.247)
COFINS	(4.594)	(3.971)	(16.419)	(14.970)
ISS	(394)	(314)	(4.122)	(3.721)
	(5.985)	(5.147)	(24.104)	(21.938)
Cancelamento e descontos	(359)	(969)	(3.939)	(3.439)
	(359)	(969)	(3.939)	(3.439)
Receita operacional líquida	54.458	47.101	304.738	277.830

18. Custos operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Serviços contratados	(225)	(161)	(1.578)	(1.713)
Jurídico	(225)	(161)	(1.578)	(1.713)
Fundo de promoção	-	(204)	-	(686)
Condomínio de lojas vagas	-	-	(2.267)	(1.903)
Administração	(95)	(133)	(8.828)	(11.251)
Outras despesas	(95)	(133)	(442)	(634)
Locação de estacionamento	-	-	(5.975)	(5.016)
Estacionamento	-	-	(2.411)	(5.601)
Total	(320)	(498)	(12.673)	(15.553)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

19. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com pessoal	(5.543)	(9.570)	(9.898)	(9.659)
Despesas com consultoria	(2.370)	(6.031)	(8.174)	(8.551)
Despesas com Informática e manutenção de equipamentos	(1.340)	(979)	(1.340)	(979)
Despesas comerciais	(1.981)	(1.662)	(9.303)	(7.869)
Publicidade e propaganda	(1.037)	(929)	(1.037)	(929)
Outros	(721)	(521)	(940)	(1.623)
	(12.992)	(19.692)	(30.692)	(29.610)
Provisão para contingência (Nota 14)	(1.742)	(2.171)	(3.849)	(3.055)
Provisão para perda esperada para risco de crédito – contas a receber (Nota 6)	(307)	(1.002)	3.369	(3.314)
Provisão para perda esperada para risco de crédito – partes relacionadas (Nota 13)	-	-	(4.086)	-
Depreciação e amortização	(1.319)	(1.487)	(2.510)	(2.745)
Total	(16.360)	(24.352)	(37.768)	(38.724)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

20. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com viagens	(503)	(553)	(507)	(554)
Despesas com consumo	(578)	(278)	(578)	(278)
Despesas com seguros, taxas e contribuições	(133)	(152)	(152)	(160)
Despesas com publicações, cartórios e correios	(181)	(117)	(157)	(191)
Despesas com confraternizações e outros	(211)	(493)	(342)	(908)
Ganho com venda de imobilizado	-	444	-	444
Total	(1.606)	(1.149)	(1.736)	(1.647)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Encargos sobre debêntures e empréstimos	(94.897)	(86.543)	(168.010)	(147.188)
Juros, multas e perdas financeiras	(465)	(948)	(11.992)	(8.650)
Custos com securitizadoras e seguro financeiro	(3.276)	(2.909)	(3.715)	(3.456)
Tarifas bancárias	(79)	(30)	(1.912)	(1.805)
Outras despesas	(942)	(474)	(1.438)	(1.382)
	(99.659)	(90.904)	(187.067)	(162.481)
Receita de aplicações financeiras	1.133	2.271	1.631	4.088
Juros recebidos	351	378	1.757	1.971
Atualização monetária	1.790	1.177	3.693	3.551
Outras receitas	12	7	30	835
	3.286	3.833	7.111	10.445
	(96.373)	(87.071)	(179.956)	(152.036)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

22. Seguros

A Companhia mantém vigente um programa de gerenciamento de riscos para os shopping centers com o objetivo de delimitar e mitigar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. O referido programa de seguros prevê coberturas diversas para cada empreendimento, destacando-se as coberturas para riscos patrimoniais e para riscos de responsabilidade civil. As coberturas estão sujeitas a condições e exclusões previstas nas respectivas cláusulas das apólices de seguros, entre as quais se destacam a exclusão para danos decorrentes de atos terroristas.

Os valores das coberturas seguradas foram determinados e contratados com bases técnicas, tendo como base avaliações de empresas especializadas, pelos montantes a seguir indicados, e são considerados suficientes pela Administração para cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo permanente e lucros cessantes, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia tinha as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Riscos cobertos	Seguradora	Cobertura	Importância Segurada
Nomeados - cobertura básica (i)	AXA Seguros	01/07/2025 a 30/06/2026	2.653.000
Lucros cessantes	AXA Seguros	01/07/2025 a 30/06/2026	731.038
Responsabilidade Civil	Fator Seguradora	01/07/2025 a 30/06/2026	50.000
D&O Directors & Officers	Austral Seguradora	01/07/2025 a 30/06/2026	10.000

(i) Incêndio, desmoronamento, explosão, danos elétricos e outros.

As apólices de seguro que temos contratadas para nossos shopping centers podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo shopping center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o shopping center e para nós. Não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de shopping centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de nossas licenças e autorizações. Finalmente, não podemos assegurar que, no futuro, conseguiremos renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

23. Compromissos

Compromisso com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores, referem-se a despesas inerentes ao desenvolvimento dos negócios dos empreendimentos. O montante estimado de desembolso no curto prazo e longo prazo, referente aos empreendimentos em curso em 31 de dezembro de 2025 é de R\$6.275 e R\$2.094, respectivamente (R\$4.922 no curto prazo em 31 de dezembro de 2024).

Compromisso com arrendamento

Em 31 de dezembro de 2025 a Almeida Junior Shopping Centers possuía R\$731 em compromissos com arrendamentos, relacionados exclusivamente ao imóvel alugado pela Companhia (R\$1.392 em 31 de dezembro de 2024).

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas

A Companhia e suas controladas podem estar expostas, em virtude de suas atividades, aos seguintes riscos financeiros:

- Riscos de crédito;
- Riscos de liquidez;
- Riscos de mercado;
- Riscos operacionais.

Da mesma maneira que em todos os outros negócios, a Companhia está exposta aos riscos que decorrem da utilização de instrumentos financeiros, cujos limites de exposição aos riscos são aprovados e revisados periodicamente pela Administração. Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, e descreve os objetivos, políticas e processos da Companhia para a gestão desses riscos, do gerenciamento de capital da Companhia e os métodos utilizados para mensurá-los.

Mais informações quantitativas em relação a esses riscos são apresentadas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Companhia, seus objetivos, políticas e processos para a gestão desses riscos ou os métodos utilizados para mensurá-los a partir de períodos anteriores, a menos que especificado o contrário nesta nota.

A Companhia informa que não opera e não há na data dos balanços, instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia ou por suas controladas, não havendo risco decorrente de uma eventual exposição associada a instrumentos dessa natureza.

A Companhia, valendo-se de sua estratégia de proteção patrimonial sobre os riscos de mercado, entende não ter sido necessária, até o momento, a contratação de nenhum instrumento de proteção, além da contratação da apólice de seguros de riscos. Essa posição poderá ser revista, caso, no futuro, venhamos a verificar qualquer incompatibilidade que possa causar riscos aos resultados financeiros e operacionais da Companhia.

Riscos de crédito

O risco de crédito da Companhia e controladas surge preponderantemente as contas a receber, relacionados principalmente a valores de aluguéis e cessão de direitos. Risco relacionado à possibilidade da Companhia em computar prejuízos derivado pelo não cumprimento ou dificuldades em cobrar algum cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais.

As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de crédito--Continuação

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

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento, os quais podem ser renegociados de forma lucrativa.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

A carteira de clientes da Companhia e suas controladas é bastante pulverizada, assim, em 31 de dezembro de 2025, não há clientes que, individualmente ou em agregado com outros clientes, que representem 5% ou mais do saldo de contas a receber na data dos balanços.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado em nota explicativa específica. A Companhia e suas controladas limitam os seus riscos através da aplicação de todo o caixa e equivalente de caixa aplicados em instituições financeiras de primeira linha e em razão disto, a Administração não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

O risco de crédito decorrente de operações com partes relacionadas é considerado baixo pela administração. Essas operações referem-se principalmente a recursos emprestados para os condomínios e fundos de promoção a título de complemento para equilíbrio do fluxo de caixa mensal, possuindo caráter temporário e finalidade operacional. A Companhia avalia periodicamente a recuperabilidade desses saldos e aplica a abordagem de constituição da provisão, com base no histórico de recebimento e a capacidade de geração de caixa dos empreendimentos.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de liquidez

As decisões de investimentos da Companhia e suas controladas são tomadas como política a eliminação ou mitigação dos riscos e impactos de liquidez, evitando assumir exposições nos fluxos de caixa de longo prazo. A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (empréstimos, financiamento, capex, obras de expansões e investimentos em "greenfields"), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela administração da Companhia.

A seguir demonstramos o cronograma de amortização de nossos passivos financeiros não derivativos conforme as condições contratuais. O fluxo apresentado não foi descontado e inclui os juros e atualização pelos indexadores contratuais com base nas respectivas taxas projetadas na data do balanço, publicadas pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil:

	Consolidado			
	31/12/2025			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Debêntures	28.755	98.323	1.271.144	1.398.222
Empréstimos	18.040	-	-	18.040
Fornecedores	6.275	2.094	-	8.369
	53.070	100.417	1.271.144	1.424.631

	Consolidado			
	31/12/2024			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Debêntures	69.922	198.594	1.076.401	1.344.917
Fornecedores	4.922	-	-	4.922
	74.844	198.594	1.076.401	1.349.839

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado

A Companhia, assim como demais empresas do segmento de varejo, está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

As principais estratégias da Companhia para proteção em relação ao risco de mercado são: (a) compatibilização dos termos de seus instrumentos de dívida (prazo, taxa de juros, indexação) bem como o fluxo de pagamentos a capacidade de geração de caixa dos seus ativos; (b) monitoramento constante da geração de caixa da Companhia frente aos seus compromissos; (c) pulverização das suas receitas entre diversos empreendimentos estabelecidos em cidades com potencial de consumo adequado, bem como uma balanceada distribuição do sortimento de lojas dos empreendimentos em diversos segmentos do varejo e em linha com o potencial de consumo da região; (d) análise periódica da capacidade de recebimento dos aluguéis de lojistas e das cessões de direito; (e) manutenção de aplicações financeiras em instrumentos lastreados ao CDI, de liquidez imediata e em bancos que a Administração considera com sendo bancos de primeira linha.

O risco de mercado é dividido em risco cambial, risco de taxa de juros e risco de valor justo, sendo:

Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

Risco de taxa de juros

Outro risco a que a Companhia está exposta, é o aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Risco de taxa de juros--Continuação

A Companhia contabiliza ativos e passivos financeiros a valor justo por meio de resultado. Contudo, com objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

Esse risco é oriundo em relação à possibilidade da Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliação e proteção contra o risco de volatilidade dessas taxas.

Análise de sensibilidade de taxa de juros

Atendendo ao disposto no CPC 40 (R1) que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, estamos divulgando quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras, empréstimos, financiamento e debêntures atrelados a determinados índices financeiros.

Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. Na elaboração da análise de sensibilidade a Companhia e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco e pode ser entendido como valor justo das aplicações financeiras, Debêntures e empréstimos, que foi referenciada por fonte externa independente, o Boletim Focus emitido pelo Banco Central do Brasil.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Análise de sensibilidade de taxa de juros--Continuação

- Definição de dois cenários adicionais, com uma deterioração de 25% (cenário possível) e outra de 50% (cenário remoto) na variável de risco considerada no cenário provável.
- A análise projeta os respectivos efeitos dos cenários acima indicados no resultado da companhia para os próximos doze meses, tendo como base, os saldos dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2025.
- Projeção inclui também os juros de operações com taxas prefixadas, visando propiciar uma visão mais completa do resultado financeiro da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2025 a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos a variáveis de taxas de juros e a índices de reajustes da Companhia e de suas controladas, e os seus respectivos impactos no resultado de um ano estão abaixo demonstrados.

Operação	Indexador	Saldo em 31/12/2025	Consolidado Receita (Despesa) com juros		
			Cenário provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
Equivalente de caixa e Aplicações financeiras	Indexado ao CDI	110.757	15.545	18.743	21.856
Capital de Giro Itaú Nações	1,50% a.a. + CDI	(4.390)	(616)	(743)	(866)
Conta Garantida Itaú Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	(13.650)	(1.916)	(2.310)	(2.694)
Debêntures SNB	IGP-M	(7.146)	(286)	(355)	(425)
Debêntures Kínea - Almeida Junior	6,50% a.a. + IPCA	(260.367)	(26.098)	(28.458)	(30.836)
Debêntures Kínea - Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	(207.105)	(29.068)	(35.047)	(40.868)
Debêntures Patria - Joinville	7,80% a.a. + IPCA	(117.529)	(13.636)	(14.731)	(15.834)
Debêntures Patria - Joinville	7,80% a.a. + IPCA	(98.885)	(11.473)	(12.394)	(13.322)
Debêntures Patria - Joinville	8,85% a.a. + IPCA	(53.118)	(6.684)	(7.181)	(7.681)
Debêntures Itaú - Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	(230.281)	(32.438)	(39.082)	(45.550)
Debêntures BV – Continente	0,55% a.a. + CDI	(165.702)	(21.661)	(26.474)	(31.160)
Debêntures BV – Nações	0,55% a.a. + CDI	(45.383)	(5.933)	(7.251)	(8.534)
Debêntures BV – Continente	8,58% a.a. + IPCA	(39.448)	(4.811)	(5.183)	(5.558)
Debêntures BV – Nações	8,58% a.a. + IPCA	(10.805)	(1.317)	(1.418)	(1.522)
	Saldo líquido	(1.143.052)	(140.392)	(161.884)	(182.994)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Risco de valor justo

A administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo. Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

	Consolidado				Critério de avaliação	Classificação
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor Justo		
Ativo financeiros						
Caixa e equivalentes e aplicação financeira/investimento de curto prazo	110.757	110.757	125.608	125.608	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	-	-	90	90	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	50.764	50.764	48.104	48.104	Custo amortizado	Custo amortizável
	161.521	161.521	173.802	173.802		
Passivos financeiros						
Debêntures	1.215.550	1.562.641	1.203.893	1.385.418	Custo amortizado	Custo amortizável
Empréstimos	18.040	18.040	-	-		
Fornecedores	8.369	8.369	4.922	4.922	Custo amortizado	Custo amortizável
	1.241.959	1.589.050	1.208.815	1.390.340		

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a tabela abaixo para apresentar os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação. Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Hierarquia de valor justo--Continuação

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2 - inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Administração, na data dos balanços adotou o nível 2 para avaliar os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia. Para o valor justo das Propriedades para investimentos foi utilizado o nível 3.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. A Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há outros instrumentos financeiros derivativos registrados em 31 de dezembro de 2025.

Caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis, e consideramos que estão avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização. Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber

Os saldos de contas a receber de terceiros têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Empréstimos e financiamentos

Os saldos de empréstimos e financiamentos foram mensurados ao valor justo para fins de divulgação.

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

Riscos operacionais

Em virtude de as receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers. Não obstante, na manutenção de seus empreendimentos, assim como, nas expansões e novos desenvolvimentos, a gestão também é feita por uma equipe própria, sendo contratadas empresas especializadas com notória qualificação operacional para a realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis a vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhado de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

24.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos operacionais--Continuação

Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus acionistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital, a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor ao acionista.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo. Para isto, a Companhia pode ajustar o pagamento de dividendos aos acionistas, devolver o capital ou emitir novas ações. Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto não estão sujeitas a exigências externas impostas de capital. Segue o quadro do índice de endividamento, que demonstra a relação entre dívida líquida e patrimônio líquido, sendo:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures	1.233.590	1.203.893
Empréstimos	18.040	-
Caixa e equivalentes de caixa	(110.757)	(125.608)
Caixa restrito	-	(90)
Dívida líquida	1.140.873	1.078.195
Patrimônio líquido	2.441.070	1.747.681
Índice de endividamento líquido	46,7%	61,7%

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

25. Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia arrenda espaços em shopping centers, como arrendamento operacional. Esses arrendamentos possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 (cinco) anos, com opção de renovação do arrendamento após esse período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Os pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Adicionalmente, em alguns arrendamentos, proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local.

Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação em 31 de dezembro de 2025 são os seguintes:

Ano	31/12/2025		31/12/2024	
2025	-	-	123.638	29%
2026	140.286	30%	111.710	26%
2027	118.206	25%	85.457	20%
2028	88.781	19%	52.923	13%
Após 2029	117.170	26%	49.807	12%
	464.443	100%	423.535	100%

26. Informações por segmento

Em função da concentração de suas atividades no desenvolvimento e gerenciamento de atividades de shopping centers, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio. Os empreendimentos da Companhia estão representados por seis shoppings ("malls") e, embora sejam geradas informações por empreendimento (tais como faturamento e despesas) os mesmos não são controlados e gerenciados pela Administração como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- (i) As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia são extraídos dos registros contábeis de cada empresa, sendo avaliado individualmente para cada empresa;
- (ii) Todos os empreendimentos estão localizados na região sul do Brasil, mais especificamente no Estado de Santa Catarina;
- (iii) São shoppings construídos principalmente para o atendimento à população das classes denominadas A e B.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

26. Informações por segmento--Continuação

O segmento de Shopping Centers é consolidado nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia e engloba as atividades que estão associadas ao empreendedor do shopping. As receitas geradas estão subdivididas pelas seguintes naturezas, sendo: aluguel, estacionamento, prestação de serviços e outras receitas. O desempenho do segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas, bem como decisões estratégicas também são tomadas com base em indicadores consolidados das atividades de shopping.

27. Transações que não afetam caixa

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais sem ter impacto caixa. Não houve transações relevantes não caixa em 2024. As transações estão abaixo sumariadas:

	<u>Controladora</u> <u>31/12/2025</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2025</u>
Dividendos capitalizados	458.506	458.506
Partes relacionadas (AVP)	4.339	-

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

São Paulo, 16 de março de 2026.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Os diretores declaram que, nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

JOSÉ WILSON DE SOUZA JUNIOR
Diretor de Relação com Investidores

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

São Paulo, 16 de março de 2026.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Os diretores declaram que, nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas para o referente exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

JOSÉ WILSON DE SOUZA JUNIOR
Diretor de Relação com Investidores