

Informações Trimestrais - ITR

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

30 de setembro de 2025
com Relatório de Revisão 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 informações trimestrais intermediárias referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025. As informações trimestrais intermediárias 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).

Nossa receita operacional consolidada no trimestre encerrado em 30 de setembro de 2025 foi de R\$236,7 milhões, um aumento de 11,2% comparado ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024.

Apresentamos um aumento no período findo em 30 de setembro de 2025 de 11,7% no NOI Ajustado e de 13,6% no EBITDA Ajustado comparado com o período findo de 30 de setembro de 2024, totalizando R\$215,2 milhões e R\$184,2 milhões, respectivamente. Vide abaixo a divulgação voluntária das informações de natureza não contábil denominada NOI, sendo:

NOI Consolidado em R\$ (000)	30/09/2025	30/09/2024	Δ%
Receita Operacional (i)	236.661	212.914	11,2%
(-) Taxas de Administração	(14.462)	(10.158)	
(+) Custos Operacionais	(9.616)	(10.852)	
NOI antes da PERC	212.583	191.904	10,8%
(+) PERC - Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.658)	(3.222)	
NOI após PERC	210.925	188.682	11,8%
Margem NOI	94,9%	93,1%	
(-) Ajuste Repasse Custo de Locação Estacionamento (ii)	4.299	3.949	
NOI Ajustado	215.224	192.631	11,7%
Margem NOI Ajustada	96,9%	95,0%	

(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:

	30/09/2025	30/09/2024	Δ%
Lucro líquido do Período	29.060	27.443	
(+) IRPJ / CSSL correntes	15.504	13.806	
(+) Resultado financeiro, líquido	133.451	114.859	
(+) Depreciação e amortização	1.864	2.093	
EBITDA	179.879	158.201	13,7%
	82,0%	80,2%	
(-) Ajuste Repasse Custo de Locação Estacionamento	4.299	3.949	
EBITDA Ajustado	184.178	162.150	13,6%
	84,0%	82,2%	

* Sobre receita operacional líquida

Registro de Companhia aberta

Em novembro de 2021, a Companhia obteve o registro de companhia aberta 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.

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 Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda. a partir do exercício de 2011. 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 período findo em 30 de setembro de 2025, os auditores independentes da Companhia, Ernst & Young Auditores Independentes S/S. Ltda. prestaram os serviços de revisão sobre as suas informações trimestrais.

A Administração

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Informações Trimestrais - ITR

30 de setembro de 2025

Índice

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações trimestrais	1
Informações trimestrais revisadas	
Balancos patrimoniais	3
Demonstrações dos resultados.....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas	10



Shape the future
with confidence

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Almeida Junior Shopping Centers S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* - (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



Shape the future
with confidence

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC SP-015199/F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Martorelli'.

Roberto Martorelli
Contador CRC-RJ106103/O

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais

30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo					
Ativo circulante		62.916	9.269	88.631	169.560
Caixa e equivalentes de caixa	5.1	57.623	20	60.179	125.608
Contas a receber	6	3.378	5.716	22.631	36.535
Outros ativos	9	1.915	3.533	5.821	7.417
Ativo não circulante		3.146.829	3.214.142	4.637.997	4.588.207
Caixa restrito	5.2	115	90	115	90
Contas a receber de partes relacionadas	13	84.016	171.217	107.522	71.760
Contas a receber	6	2.808	2.606	18.164	11.569
Outros ativos	9	14.126	12.761	28.897	26.008
Outras contas a receber		10.773	10.773	10.773	10.773
Investimentos	7	2.257.479	2.238.952	-	-
Propriedades para investimento	8	773.608	772.805	4.464.152	4.457.225
Imobilizado		3.904	4.938	8.374	10.782
Total do ativo		3.209.745	3.223.411	4.726.628	4.757.767

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Passivo					
Passivo circulante		66.730	100.404	121.963	153.807
Debêntures	10	23.019	24.784	62.994	63.152
Fornecedores		1.420	816	4.817	4.922
Salários, férias e encargos sociais		415	324	868	812
Tributos e contribuições sociais a recolher	11	447	504	6.906	9.010
Provisões diversas		5.532	5.337	7.664	5.864
Dividendos a pagar	15.d	34.937	67.961	34.937	67.961
Obrigação com os pagamentos do arrendamento		713	661	713	661
Outras contas a pagar		247	17	3.064	1.425
Passivo não circulante		1.370.340	1.375.755	2.831.734	2.856.279
Debêntures	10	668.784	675.657	1.113.200	1.140.741
Tributos e contribuições sociais a recolher	11	-	-	652	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	234.281	234.281	1.244.779	1.244.779
Dividendos a pagar	15.d	445.000	445.000	445.000	445.000
Provisão para perda com investimento	7	4.123	3.192	-	-
Obrigações com os pagamentos do arrendamento		190	731	190	731
Provisão para contingências	14.a	17.962	16.894	27.913	25.028
Patrimônio líquido		1.772.675	1.747.252	1.772.675	1.747.252
Capital social	15.a	348.293	348.293	348.293	348.293
Ajustes de avaliação patrimonial	15.c	226.423	226.423	226.423	226.423
Reserva legal	15.b	69.659	69.659	69.659	69.659
Reservas de lucros a realizar	15.b	1.102.877	1.102.877	1.102.877	1.102.877
Resultado do período		25.423	-	25.423	-
Participação de acionistas não controladores		-	-	256	429
Patrimônio líquido e participação de não controladores		1.772.675	1.747.252	1.772.931	1.747.681
Total do passivo e patrimônio líquido		3.209.745	3.223.411	4.726.628	4.757.767

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
		à	à	à	à	à	à	à	à
		30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receita operacional líquida	17	14.400	40.165	11.790	33.442	73.748	219.303	68.485	197.357
Custos operacionais	18	(68)	(217)	(80)	(380)	(2.994)	(9.616)	(3.604)	(10.852)
Lucro bruto		14.332	39.948	11.710	33.062	70.754	209.687	64.881	186.505
Receitas (despesas) operacionais									
Vendas, administrativas e gerais	19	(3.088)	(12.665)	(4.079)	(17.646)	(9.448)	(28.411)	(6.853)	(27.261)
Equivalência patrimonial	7	23.093	73.493	26.502	76.154	-	-	-	-
Depreciação e amortização		(323)	(987)	(337)	(1.149)	(572)	(1.864)	(652)	(2.093)
Outras despesas operacionais, líquidas	20	(402)	(1.280)	(410)	(670)	(409)	(1.397)	(467)	(1.043)
		19.280	58.561	21.676	56.689	(10.429)	(31.672)	(7.972)	(30.397)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		33.612	98.509	33.386	89.751	60.325	178.015	56.909	156.108
Resultado financeiro	21	(24.128)	(73.086)	(26.560)	(66.747)	(44.900)	(133.451)	(43.993)	(114.859)
Despesas financeiras		(24.799)	(74.847)	(27.004)	(70.119)	(45.153)	(137.766)	(45.612)	(123.488)
Receitas financeiras		671	1.761	444	3.372	253	4.315	1.619	8.629
Lucro antes dos tributos		9.484	25.423	6.826	23.004	15.425	44.564	12.916	41.249
Imposto de renda e contribuição social correntes	12	-	-	-	-	(4.701)	(15.504)	(4.592)	(13.806)
Lucro líquido do período		9.484	25.423	6.826	23.004	10.724	29.060	8.324	27.443
Lucro líquido atribuível aos:									
Controladores		9.484	25.423	6.826	23.004	9.484	25.423	6.826	23.004
Não controladores		-	-	-	-	1.240	3.637	1.498	4.439
		9.484	25.423	6.826	23.004	10.724	29.060	8.324	27.443
Resultado básico e diluído por ação ON atribuível a Controladores – em R\$	16	0,007295	0,19556	0,05251	0,17695	0,07295	0,19556	0,05251	0,17695
Quantidade de ações		130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Lucro líquido do período	9.484	25.423	6.826	23.004	10.724	29.060	8.324	27.443
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	9.484	25.423	6.826	23.004	10.724	29.060	8.324	27.443
Atribuído aos acionistas controladores	9.484	25.423	6.826	23.004	9.484	25.423	6.826	23.004
Atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-	-	1.240	3.637	1.498	4.439
	9.484	25.423	6.826	23.004	10.724	29.060	8.324	27.443

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Descrição	Nota	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Reservas de lucros		Lucro do período	Total do patrimônio líquido controladora	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
				Reserva legal	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 período		-	-	-	-	23.004	23.004	4.439	27.443
Dividendos distribuídos	15.d	-	-	-	(21.994)	-	(21.994)	-	(21.994)
Dividendos distribuídos para não controladores		-	-	-	-	-	-	(4.526)	(4.526)
Saldos em 30 de setembro de 2024		348.293	226.423	69.659	952.242	23.004	1.619.621	385	1.620.006
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 período		-	-	-	-	25.423	25.423	3.637	29.060
Dividendos distribuídos para não controladores		-	-	-	-	-	-	(3.810)	(3.810)
Saldos em 30 de setembro de 2025		348.293	226.423	69.659	1.102.877	25.423	1.772.675	256	1.772.931

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes dos tributos	25.423	23.004	44.564	41.249
Itens que não afetam o caixa e equivalente de caixa:				
Depreciações e amortizações	987	1.149	1.864	2.093
Provisão para perda esperada para risco de crédito	1.199	1.132	1.658	3.222
Provisões diversas	195	1.491	1.800	1.837
Variação monetária e juros – debêntures	71.765	66.792	123.135	111.792
Variação monetária e juros - empréstimos	-	32	-	137
Rendimentos não realizados de aplicações financeiras	-	(2.118)	-	(2.725)
Equivalência patrimonial	(73.493)	(76.154)	-	-
Provisão para contingências	1.068	1.097	2.885	2.139
Ganho com venda de imobilizado	-	(444)	-	(444)
	27.144	15.981	175.906	159.300
Variações do capital circulante				
(Aumento) redução no ativo				
Contas a receber	937	327	5.651	5.836
Contas a receber de partes relacionadas	-	(41.595)	129	(42.166)
Outras contas a receber	253	(5.041)	(1.293)	(10.201)
	1.190	(46.309)	4.487	(46.531)
Aumento (redução) no passivo				
Fornecedores	604	127	(105)	(248)
Passivos com partes relacionadas	-	(1.018)	-	(2.327)
Salários, férias e encargos sociais	91	(31)	56	(97)
Tributos e contribuições sociais a recolher	(57)	(89)	(635)	(11.920)
Outras contas a pagar	(259)	(1.015)	1.150	(1.038)
Amortização de encargos financeiros sobre debêntures	(60.591)	(49.606)	(100.501)	(88.048)
Amortização de encargos financeiros sobre empréstimos	-	(36)	-	(159)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(16.321)	(24.524)
	(60.212)	(51.668)	(116.356)	(128.361)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(31.878)	(81.996)	64.037	(15.592)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	(20.506)	(80.502)	-	-
Partes relacionadas	87.201	-	(35.891)	-
Propriedade para investimento	(803)	(340)	(6.927)	(5.819)
Outras movimentações de investimentos	(46)	(52)	-	-
Dividendos recebidos	76.449	151.560	-	-
Caixa restrito	(25)	68	(25)	68
Adição de imobilizado e intangível	47	1.782	544	1.748
Resgate de aplicação financeira	-	71.123	-	119.931
Aplicação financeira	-	(66.686)	-	(133.504)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimentos	142.317	76.953	(42.299)	(10.611)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamento de dividendos para controladores	(33.024)	(35.516)	(33.024)	(35.516)
Pagamento de dividendos para não controladores	-	-	(3.810)	(4.526)
Empréstimos tomados	-	222.348	-	272.348
Amortização de debêntures – principal	(19.812)	(181.722)	(50.333)	(204.524)
Amortização de empréstimos – principal	-	(390)	-	(1.661)
Caixa líquido proveniente (aplicado) das atividades de financiamentos	(52.836)	4.720	(87.167)	26.121
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	57.603	(323)	(65.429)	(82)
Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa				
Saldo no início do período	20	706	125.608	2.124
Saldo no final do período	57.623	383	60.179	2.042
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	57.603	(323)	(65.429)	(82)

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receitas	43.383	35.969	235.003	209.692
Vendas de mercadorias produtos e serviços	44.873	37.813	239.692	215.491
Descontos e cancelamentos	(291)	(712)	(3.031)	(2.577)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.199)	(1.132)	(1.658)	(3.222)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos)	(8.460)	(9.636)	(28.541)	(25.393)
Custos dos serviços vendidos	(217)	(380)	(9.263)	(8.336)
Materiais, energia, serviços de terceiros e desp. operacionais	(8.243)	(9.256)	(19.278)	(17.057)
Valor adicionado bruto	34.923	26.333	206.462	184.299
Retenções	(987)	(1.149)	(1.864)	(2.093)
Depreciação e amortizações	(987)	(1.149)	(1.864)	(2.093)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	33.936	25.184	204.598	182.206
Valor adicionado recebido em transferência	75.254	79.971	4.315	9.074
Equivalência patrimonial	73.493	76.154	-	-
Receitas financeiras	1.761	3.372	4.315	8.629
Outras	-	445	-	445
Valor adicionado total a distribuir	109.190	105.155	208.913	191.280
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(3.215)	(6.658)	(7.766)	(8.187)
Benefícios	(357)	(813)	(429)	(1.298)
Fgts	(189)	(196)	(205)	(328)
	(3.761)	(7.667)	(8.400)	(9.813)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(4.812)	(4.068)	(30.699)	(27.782)
Estaduais	(2)	(26)	(2)	(26)
Municipais	(345)	(271)	(2.986)	(2.728)
	(5.159)	(4.365)	(33.687)	(30.536)
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e variações cambiais e outros	(74.847)	(70.119)	(137.766)	(123.488)
	(74.847)	(70.119)	(137.766)	(123.488)
Remuneração de capital de próprio				
Dividendos distribuídos	-	(35.516)	-	(35.516)
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	(3.637)	(4.439)
Resultados retidos do período	(25.423)	12.512	(25.423)	12.512
	(25.423)	(23.004)	(29.060)	(27.443)
Valor adicionado distribuído	(109.190)	(105.155)	(208.913)	(191.280)

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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 concluiu 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. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais

A Administração da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025, em 30 de outubro de 2025.

2.1. Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS34 – *Interim financial reporting*, que estabelece o conteúdo mínimo de uma demonstração financeira intermediária e os princípios para reconhecimento e mensuração para demonstrações completas de período intermediário.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 2, 3 e 4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2024.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais. Essa avaliação para 30 de setembro de 2025 foi consistente com as informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

2.2. Continuidade operacional

Em 30 de setembro de 2025, o capital circulante do Consolidado encontra-se negativo em R\$ 33.332 (R\$ 3.814 na Controladora). As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração concluiu que os dividendos a pagar no montante de R\$ 34.937 devem ser desconsiderados para fins da análise do capital circulante líquido, uma vez que por mais que seja uma obrigação, caso a Companhia não tenha recursos suficientes para liquidação dos mesmos, a Administração da Companhia convocará os acionistas para deliberação sobre a extensão do prazo do pagamento desses dividendos. Considerando esta premissa, a Administração da Companhia concluiu que o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, demonstram que não há nenhuma incerteza material

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.2. Continuidade operacional--Continuação

que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando, portanto, conclui que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

3. Sumário das políticas contábeis materiais

As informações trimestrais referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025 foram preparadas e apresentadas pela Companhia de acordo com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidas pelo CPC, vigentes até 30 de setembro de 2025. As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para preparação de informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025 foram aplicadas de forma consistente com aquelas divulgadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e, portanto, devem ser lidas conjuntamente com aquelas demonstrações financeiras.

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e premissas contábeis significativas são os mesmos divulgados na nota 4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2024.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

5. Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Numerário disponível	-	-	22	10
Conta corrente bancária	21	-	17	26
Investimentos de curto prazo	57.602	20	60.140	125.572
	57.623	20	60.179	125.608

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
	Banco Santander	98,50%	98,50%	188	20	2.726
Itaú Letra Financeira (a)	102,00%	103,50%	5.547	-	5.547	26.113
Itaú CDB (b)	75,00%	75,00%	51.867	-	51.867	95.024
			57.602	20	60.140	125.572

(a) Letra Financeira: título de renda fixa de médio ou longo prazo, cuja emissão é exclusiva de bancos e outras instituições financeiras. Possível de negociação no mercado secundário, após 30 dias de aquisição do papel. Risco de crédito do emissor (Banco Itaú Unibanco) e sem garantia do FGC (Fundo Garantidor de Crédito). Podendo ser pós-fixada, pré-fixada ou indexada a índice de preços (IPCA).

(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	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Kinea	Nota Explicativa 10 (b)	115	90	115	90
		115	90	115	90

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber

Composição das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aluguéis e taxas de cessão de direito/adesão (a)	10.542	11.896	65.121	70.415
Outros (b)	615	629	5.088	6.859
	11.157	12.525	70.209	77.274
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(4.971)	(4.203)	(29.414)	(29.170)
	6.186	8.322	40.795	48.104
Circulante	3.378	5.716	22.631	36.535
Não circulante	2.808	2.606	18.164	11.569

- (a) Representa as contas a receber de lojistas de aluguel mínimo (valor mensal fixo conforme contratos), ajustado pela linearização dos degressos 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 referentes 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber--Continuação

Contas a receber por idade de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldos vincendos				
Até 30 dias	3.535	4.976	22.275	34.544
De 31 a 60 dias	73	82	524	560
De 61 a 180 dias	187	162	1.506	1.513
De 181 a 360 dias	192	13	1.322	925
Acima de 360 dias	2.808	2.606	18.164	11.569
Vencidos:				
Até 30 dias	152	308	886	1.579
De 31 a 60 dias	51	86	822	651
De 61 a 180 dias	212	341	1.680	2.288
De 181 a 360 dias	253	907	2.485	4.183
Acima de 360 dias (*)	3.694	3.044	20.545	19.462
Total	11.157	12.525	70.209	77.274

(*) A Companhia tem como política a eliminação de saldos de contas a receber relacionados aos títulos vencidos a 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.

a) Movimentação das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	12.525	14.330	77.274	78.465
Faturamento	44.873	53.217	239.692	303.207
Recebimento	(45.254)	(51.376)	(240.362)	(294.893)
Perdas	(265)	(778)	(4.241)	(3.297)
Descontos e cancelamentos	(291)	(969)	(3.031)	(3.439)
Baixa (reversão) de saldos vencidos há mais de 5 anos	(431)	(1.899)	877	(2.769)
Saldo final	11.157	12.525	70.209	77.274

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(4.203)	(5.100)	(29.170)	(28.625)
Constituição (reversão)	(1.199)	(1.002)	633	(3.314)
Baixa (reversão) de saldos vencidos há mais de 5 anos	431	1.899	(877)	2.769
Saldo final	(4.971)	(4.203)	(29.414)	(29.170)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

7. Investimentos--Continuação

Movimentação do investimento

	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo no início do período / exercício	2.238.952	2.158.481
Outras movimentações	46	68
Provisão para perda com investimento*	931	1.300
Adiantamentos para futuros aumentos de capital	20.506	25.719
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda. ("SPE BS")	1.080	783
GC Participações S.A. ("SPE CS")	15.273	13.034
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	203	1.660
Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("SPE NR")	1.451	6.007
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	2.499	4.235
Dividendos recebidos	(76.449)	(181.610)
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda. ("SPE BS")	(40.088)	(50.514)
Shopping Park Ltda ("PARK")	(25.045)	(31.109)
GC Participações S.A. ("SPE CS")	(581)	(3.847)
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	(9.035)	(77.253)
Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("SPE NR")	(827)	(10.286)
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	(873)	(8.601)
Equivalência patrimonial	73.493	234.994
Saldo ao final do período / exercício	2.257.479	2.238.952

*O valor de provisão para perda com investimento refere-se a controlada SNB Participações S.A. e está registrado no passivo não circulante.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

7. Investimentos--Continuação

Os saldos das contas de ativo, passivo e patrimônio líquido, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 das empresas que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

	Ativo		Passivo Total		Patrimônio Líquido		Lucro líquido / (prejuízo)		Equivalência Patrimonial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Balneário Camboriú Shopping Part. Ltda. ("SPE BS")	1.571.915	1.570.586	471.012	470.252	1.100.903	1.100.334	39.577	35.934	39.573	35.931
GC Participações S.A. ("SPE CS")	678.230	678.667	293.662	310.089	384.568	368.578	1.298	6.048	1.298	6.047
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	369.511	368.019	123.318	126.416	246.193	241.603	2.962	3.114	2.962	3.113
Blumenau Norte Shop. Part. S.A. ("SPE NR")	409.930	409.439	147.472	154.434	262.458	255.005	6.830	5.926	6.829	5.925
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	735.274	737.394	473.098	465.978	262.176	271.416	(407)	3.450	(407)	3.450
Shopping Park Ltda ("PARK")	2.534	126.876	1.499	125.004	1.035	1.872	24.207	22.875	24.168	22.838
SNB Participações S.A. ("SPE NK")	5.982	5.962	10.105	9.155	(4.123)	(3.193)	(931)	(1.156)	(931)	(1.156)
Central de Serviços Compart. AJ Ltda. ("CSC")	3.180	1.601	2.919	1.341	261	260	1	6	1	6
AJ Gestão Shop. Centers Ltda. ("AJ Gestão")	69	69	-	-	69	69	-	-	-	-
	3.776.625	3.898.613	1.523.085	1.662.669	2.253.540	2.235.944	73.537	76.196	73.493	76.154

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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. Trimestralmente, a Companhia monitora os eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos *greenfield*, expansões dos empreendimentos ou variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outros. Adicionalmente, avaliamos as taxas de descontos, ponderando a redução do custo de captação e da inflação, frente ao componente risco execução/performance dos ativos em decorrência dos impactos da pandemia na economia. Diante disto, mesmo com o atual cenário, não identificamos a necessidade de alguma mudança relevante decorrente da revisão da análise de recuperabilidade e conseqüentemente, não efetuamos nenhum ajuste do valor justo apurado em 31 de dezembro de 2024, suportado por laudo de avaliação elaborado pela Jones Lang Lassale (JLL), empresa multinacional independente e especialista em avaliações a valor justo de ativos imobiliários. Continuaremos em busca de melhor clareza do ambiente de mercado e caso identifiquemos algo relevante nos negócios e/ou nos resultados operacionais da Companhia, uma nova avaliação será realizada. O valor justo não foi determinado com base em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e à 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.

Durante o período de 30 de setembro de 2025, a Companhia não identificou alterações significativas nas premissas utilizadas na determinação do valor justo em 31 de dezembro de 2024, devidamente divulgadas na Nota 8 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo naquela data.

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Custo de construção das propriedades para investimento	236.101	235.298	1.069.726	1.062.799
Ajuste do valor justo das propriedades para investimento	537.507	537.507	3.394.426	3.394.426
Propriedades para investimento ao valor justo	773.608	772.805	4.464.152	4.457.225

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	772.805	768.479	4.457.225	4.255.354
Gastos operacionais diretos *	803	543	6.927	10.193
Ganho de valor justo	-	3.783	-	191.678
Saldo final	773.608	772.805	4.464.152	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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

9. Outros ativos

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo de outros ativos é composto da forma abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Valores a receber FII AJ Malls (*)	14.080	12.756	28.603	25.461
Adiantamentos	1.684	2.621	4.153	6.098
Impostos a restituir	230	514	955	725
Outras contas a receber	47	403	1.007	1.141
	16.041	16.294	34.718	33.425
Circulante	1.915	3.533	5.821	7.417
Não circulante	14.126	12.761	28.897	26.008

(*) Valor residual a receber 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 30 de janeiro de 2026. Os valores são corrigidos mensalmente pela taxa SELIC.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

10. Debêntures

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

Financiadores / Credores	Taxa efetiva	Início	Vencimento	Garantias	Controladora		Consolidado	
					30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Debêntures								
Debêntures SNB	IGP-M	1994	Perpétuas	(a)	-	-	7.327	7.218
Debêntures Kinea – Almeida Junior	6,50% a.a. + IPCA	2019	2034	(b)	264.517	273.914	264.517	273.914
Debêntures Kinea – Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	2019	2029	(b)	207.106	207.178	207.106	207.178
Debêntures XP – Norte	1,25% a.a + CDI	2019	2029	(c)	-	-	45.693	52.417
Debêntures XP – Continente	1,25% a.a + CDI	2019	2029	(d)	-	-	116.484	133.768
Debêntures XP – Nações	1,50% a.a + CDI	2020	2030	(e)	-	-	54.075	57.324
Debêntures Patria – Joinville	7,80% a.a. + IPCA	2020	2039	(f)	-	-	116.943	113.710
Debêntures Patria – Joinville	7,80% a.a. + IPCA	2020	2039	(f)	-	-	98.392	95.909
Debêntures Patria - Joinville	8,85% a.a. + IPCA	2024	2039	(g)	-	-	52.854	51.457
Debêntures Itaú – Almeida Junior	1,50% a.a. + CDI	2024	2036	(h)	230.140	230.162	230.140	230.162
					701.763	711.254	1.193.531	1.223.057
Custo de transação a amortizar								
Custo de transação a amortizar								
					(9.960)	(10.813)	(17.337)	(19.164)
					(9.960)	(10.813)	(17.337)	(19.164)
Total								
					691.803	700.441	1.176.194	1.203.893
Circulante								
					23.019	24.784	62.994	63.152
Não circulante								
					668.784	675.657	1.113.200	1.140.741

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

10. Debêntures--Continuação

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

Durante o período findo de 30 de setembro de 2025, foram amortizados no consolidado R\$ 1.827 de custos de transação (R\$ 9.026 em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 853 (R\$ 6.778 em 31 de dezembro de 2024) na controladora, encerrando o referido período com R\$ 17.337 de custos de transação a amortizar (R\$ 19.164 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e, R\$ 9.960 (R\$ 10.813 em 31 de dezembro de 2024) na controladora.

A movimentação das debêntures é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	700.441	642.996	1.203.893	1.113.549
Captações	-	222.348	-	272.294
Juros e atualizações monetárias	71.765	86.543	123.135	147.188
Amortização do principal	(19.812)	(184.616)	(50.333)	(215.126)
Amortização dos juros	(60.591)	(66.830)	(100.501)	(114.012)
Saldo final	691.803	700.441	1.176.194	1.203.893

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

- Em 28.2.1994, 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 30 de setembro de 2025, a Companhia estava adimplente com referidas obrigações, descritas na escritura de emissão.
- 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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

10. Debêntures--Continuação

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. Em 30 de setembro de 2025 a Companhia estava adimplente com o cumprimento em decorrência do saldo da sua dívida.

- 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. A Companhia está adimplente com as obrigações em 30 de setembro de 2025.
- 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. A Companhia está adimplente com as obrigações em 30 de setembro de 2025.
- 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. A Companhia está adimplente com as obrigações em 30 de setembro de 2025.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

30 de setembro de 2025

(Em milhares de reais)

10. Debêntures--Continuação

- 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 conseqüente 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, enquanto a renegociação da série 115 foi classificada como uma extinção, resultando em um impacto de despesa de R\$1.375. Ambos os impactos foram devidamente reconhecidos no passivo e no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, resultando em um efeito líquido negativo de R\$568. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025.
- 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"

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

10. Debêntures--Continuação

(média Fluxo de caixa livre/média das PMTs) mínimo de 1,20x. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 30 de setembro de 2025.

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o cronograma de desembolso das debêntures de longo prazo, está programado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
De 13 a 24 meses	25.149	23.090	84.152	67.486
De 25 a 36 meses	34.557	26.943	101.351	87.761
De 37 a 48 meses	49.390	37.302	104.401	105.961
Após 48 meses	559.688	588.322	823.296	879.533
	668.784	675.657	1.113.200	1.140.741

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

11. Tributos e contribuições sociais a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social:				
Imposto sobre renda de pessoa jurídica – IRPJ	-	-	3.445	4.193
Contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL	-	-	1.255	1.552
	-	-	4.700	5.745
Outros tributos:				
Parcelamento de impostos / recuperação fiscal – REFIS	-	-	922	848
PIS/Cofins	406	461	1.506	1.872
ISS	33	35	346	474
Outros	8	8	84	71
	447	504	2.858	3.265
	447	504	7.558	9.010
Circulante	447	504	6.906	9.010
Não Circulante	-	-	652	-

12. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
O imposto de renda e contribuição social diferidos referem-se a:				
Ajuste do valor justo das propriedades para investimento	537.507	537.507	3.394.426	3.394.426
Reserva de reavaliação	151.588	151.588	272.305	272.305
Outros	(33)	(33)	845	845
Diferenças temporárias	-	-	(6.462)	(6.462)
	689.062	689.062	3.661.114	3.661.114
Alíquota do IR/CS diferido	34%	34%	34%	34%
Passivo fiscal diferido	234.281	234.281	1.244.779	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.

Os ativos fiscais diferidos sobre as diferenças temporárias foram reconhecidos pelas controladas da Companhia em 2024 sendo R\$ 1.493 pelo Nações Participações S.A. e R\$ 704 pela GC Participações S.A.

O valor de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas não reconhecido em 30 de setembro de 2025, no consolidado, totaliza R\$ 192.976, e na controladora R\$ 138.243. O ativo diferido não foi registrado pela Companhia pois não há histórico recente de lucros tributáveis os quais os valores poderiam ser compensados.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

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

Reconciliação do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	234.281	232.995	1.244.779	1.181.805
Tributos reconhecidos sobre mais valia de propriedades para investimento	-	1.286	-	65.171
Tributos ativos reconhecidos s/ diferença temporária	-	-	-	(2.197)
Saldo no final do período / exercício	234.281	234.281	1.244.779	1.244.779

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado antes dos impostos	25.423	23.004	44.564	41.249
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados a alíquota nominal	(8.644)	(7.821)	(15.152)	(14.025)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	20.038	18.705
Tributos diferidos não contabilizados	(16.344)	(18.071)	(20.736)	(18.486)
Outros	-	-	346	-
Equivalência patrimonial	24.988	25.892	-	-
Imposto de renda e contribuição social efetivo	-	-	(15.504)	(13.806)
Alíquota efetiva	-	-	34,8%	33,5%

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

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.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo não circulante				
Transações provenientes do shopping	-	-	25.797	23.635
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.291)	-
Saldo líquido de transações provenientes do shopping (a)	-	-	23.506	23.635
AJ Realty Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (b)	84.016	171.217	84.016	48.125
Total do contas a receber com partes relacionadas	84.016	171.217	107.522	71.760

- (a) Refere-se aos recursos emprestados para os condomínios como complemento do fluxo de caixa mensal (quando necessário), ou para iniciativas de marketing efetuadas pelos Fundos de promoção com o objetivo de alavancar as vendas, bem como o fluxo dos shoppings. O saldo será liquidado gradualmente, de acordo com o fluxo de caixa previsto, sem uma data de vencimento estabelecida.
- (b) Refere-se a recursos disponibilizados a título de conta corrente para composição do fluxo de caixa mensal (quando necessário). Esses valores não têm prazo de vencimento e o saldo será liquidado gradualmente, de acordo com o fluxo de caixa previsto, sem uma data de vencimento estabelecida.

A rubrica de receitas de taxas de administração de 30 de setembro de 2025 no montante de R\$14.462 (R\$ 10.158 em 30 de setembro de 2024), contempla o faturamento a partes relacionadas, referente à prestação de serviços de administração, aos condomínios comerciais, fundos de promoção e terrenistas não controladores.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

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

Garantias

A Companhia e suas controladas prestam garantias referente as Debêntures descritos na Nota Explicativa nº 10 e que são concedidos 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, existem 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 debêntures, 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\$6.868 em 30 de setembro de 2025 (R\$6.506 em 30 de setembro 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

30 de setembro de 2025

(Em milhares de reais)

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.

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	2.852	4.636
Reversão de provisão	(1.784)	(1.751)
Saldo em 30 de setembro de 2025	17.962	27.913

a) Causas com probabilidade de perda possível:

Em 30 de setembro de 2025 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:

	<u>Controladora e consolidado</u>	
	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cível	115.968	109.330
Fiscal	24.158	23.687
	140.126	133.017

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

14. Provisão para contingências—Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

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 trimestre findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia revisou a base de processos e refletiu algumas mudanças de perspectivas de perdas.

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 envolvem incidentes processuais específicos sobre: (i) apuração de haveres eventualmente não pagos à Massa Falida de Marialva em decorrência da sua participação no quadro societário da NBS, desde a sua exclusão (1996) até a data da arrematação em leilão de sua participação pela Companhia (2012), cuja responsabilidade seria da NBS (sociedade não controlada pela Companhia), ainda em fase de perícia; (ii) a restituição de ativos da Companhia que foram indevidamente arrecadados e tornados indisponíveis na Falência, incluindo 3,5518% do Shopping Neumarkt; (iii) multa eventualmente devida por suposto descumprimento da decisão judicial que havia determinado à SNB que convertesse as 126 debêntures de titularidade da Massa Falida de Marialva em fração ideal do Shopping Neumarkt, também de responsabilidade da SNB, cuja cobrança foi afastada pelo TJMG no âmbito do agravo de instrumento nº 0833911-35.2020.8.13.0000; (iv) multa eventualmente devida por suposto descumprimento da decisão judicial que determinou ao

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

14. Provisão para contingências—Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Marialva--Continuação

Condomínio Civil do Shopping Neumarkt ("Condomínio") que depositasse em juízo o pagamento dos supostos dividendos devidos à Massa Falida de Marialva em razão da conversão das debêntures, cuja cobrança foi limitada pelo TJMG no âmbito do agravo de instrumento nº 0834034-33.2020.8.13.0000, estando pendente a apreciação do recurso especial nº 2111530, interposto pelo Condomínio, a fim de que seja reconhecida a invalidade da cobrança da referida penalidade, e; (v) honorários sucumbenciais (objeto do incidente processual nº 2874856-71.2008.8.13.0672) estabelecidos na extinta impugnação ofertada pela NBS à arrecadação da participação da Marialva no seu quadro societário.

A Companhia destaca que (i) as únicas cobranças atualmente existentes são ilíquidas (ii) todas as cobranças em que houve intimação da SNB, do Condomínio ou da NBS para pagamento se encontram integralmente garantidas por seguro fiança ou fiança bancária, estando pendentes de análise impugnações e/ou recursos para que haja o reconhecimento da inexigibilidade e/ou inexistência desses débitos.

A chance de perda desses processos é classificada pelos advogados da Companhia como possível. Caso a Companhia não obtenha êxito, estará sujeita ao pagamento dos valores que serão apurados em fase de liquidação de sentença, os quais, neste momento, sequer podem ser estimados.

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 informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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 de R\$ 8.218 (R\$ 7.458 líquido de impostos) no exercício de 2020, e em 31 de março de 2021 o registro 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.

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 2010, 2017 e 2021 no montante total de R\$24.158, sendo que nenhum deles é considerado relevante individualmente.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 348.293 e está representado pela participação acionária, quantidade de ações ordinárias, e sem valor nominal distribuídas conforme descrito abaixo:

Acionistas	Ordinárias			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Jaimes Bento de Almeida Junior	129.999.999	99,9999	129.999.999	99,9999
JAJ Brasil Investimentos e Part. Ltda	1	0,00001	1	0,00001
Total das ações	130.000.000	100,00	130.000.000	100,00

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.

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 30 de setembro de 2025 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2024).

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos

Em 30 de junho de 2025, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a postergação da data limite para pagamento do saldo de dividendos declarados a pagar dos últimos exercícios, que poderá ocorrer até junho de 2026.

Em 31 de dezembro de 2019, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária que o acionista deliberou sobre a distribuição de dividendos acumulados no montante de R\$ 445.000, os quais estão registrados na rubrica de reserva de lucros a realizar, existente no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018. Os dividendos ora declarados são referentes a lucros gerados até 2014, mantidos na reserva de lucros a realizar e poderá ser pago até 31 de dezembro de 2027, conforme deliberação em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2024.

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 períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024:

	<u>Período findo em</u>	
	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Numerador básico:		
Resultado líquido do período	25.423	23.004
Denominador (em milhares de ações):		
Média ponderada do número de ações ordinárias básico	130.000	130.000
Resultado por ação - R\$	<u>0,19556</u>	<u>0,17695</u>

Não há, na data do balanço, instrumentos de patrimônio com efeito dilutivo do capital.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

17. Receita operacional líquida

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

	Controladora			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Receita operacional bruta				
Receita de locação	9.638	28.551	9.227	26.197
Taxa de administração	5.030	14.462	3.588	10.158
Cessão de direitos	103	467	185	420
Outras receitas	1.301	1.393	294	1.038
Total	16.072	44.873	13.294	37.813
Tributos sobre a receita operacional bruta				
PIS	(264)	(736)	(216)	(612)
COFINS	(1.214)	(3.388)	(995)	(2.820)
ISS	(102)	(293)	(85)	(227)
	(1.580)	(4.417)	(1.296)	(3.659)
Cancelamento e descontos linearizados	(92)	(291)	(208)	(712)
	(92)	(291)	(208)	(712)
Receita operacional líquida	14.400	40.165	11.790	33.442
	Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Receita operacional bruta				
Receita de locação	50.461	149.598	46.872	134.361
Estacionamento	22.572	68.911	21.537	64.608
Taxa de administração	5.030	14.462	3.588	10.158
Cessão de direitos	645	2.526	871	2.578
Outras receitas	2.214	4.195	1.739	3.786
Total	80.922	239.692	74.607	215.491
Tributos sobre a receita operacional bruta				
PIS	(875)	(2.575)	(804)	(2.301)
COFINS	(4.032)	(11.868)	(3.707)	(10.609)
ISS	(973)	(2.915)	(900)	(2.647)
	(5.880)	(17.358)	(5.411)	(15.557)
Cancelamento e descontos linearizados	(1.294)	(3.031)	(711)	(2.577)
	(1.294)	(3.031)	(711)	(2.577)
Receita operacional líquida	73.748	219.303	68.485	197.357

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

18. Custos operacionais

	Controladora			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à 30/09/2025	à 30/09/2025	à 30/09/2024	à 30/09/2024
Serviços contratados	(26)	(126)	(34)	(68)
Jurídico	(26)	(126)	(34)	(68)
Fundo de promoção	-	-	-	(201)
Administração	(42)	(91)	(46)	(111)
Outras despesas	(42)	(91)	(46)	(111)
Total	(68)	(217)	(80)	(380)

	Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à 30/09/2025	à 30/09/2025	à 30/09/2024	à 30/09/2024
Serviços contratados	(352)	(1.334)	(219)	(587)
Jurídico	(352)	(1.334)	(219)	(587)
Fundo de promoção	-	-	(148)	(375)
Condomínio de lojas vagas	(543)	(1.946)	(453)	(1.660)
Administração	(2.099)	(6.336)	(2.784)	(8.230)
Outras despesas	(155)	(342)	(152)	(448)
Locação estacionamento	(1.453)	(4.299)	(1.356)	(3.949)
Estacionamento	(491)	(1.695)	(1.276)	(3.833)
Total	(2.994)	(9.616)	(3.604)	(10.852)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

19. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à 30/09/2025	à 30/09/2025	à 30/09/2024	à 30/09/2024
Despesas com pessoal	(1.311)	(4.384)	(1.318)	(8.302)
Despesas com consultoria	(384)	(2.172)	(518)	(3.746)
Despesas com Informática e manutenção de equipamentos	(363)	(881)	(238)	(655)
Despesas comerciais	(597)	(1.585)	(387)	(1.219)
Outros	(488)	(1.376)	(991)	(1.495)
	(3.143)	(10.398)	(3.452)	(15.417)
Provisão para contingência	95	(1.068)	(440)	(1.097)
Provisão para perda esperada para risco de crédito – contas a receber	(40)	(1.199)	(187)	(1.132)
Total	(3.088)	(12.665)	(4.079)	(17.646)

	Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à 30/09/2025	à 30/09/2025	à 30/09/2024	à 30/09/2024
Despesas com pessoal	(1.310)	(8.739)	(1.319)	(8.391)
Despesas com consultoria	(2.303)	(5.411)	(1.238)	(5.959)
Despesas com Informática e manutenção de equipamentos	(363)	(881)	(238)	(655)
Despesas comerciais	(3.006)	(7.356)	(2.035)	(5.379)
Outros	(582)	(1.481)	(779)	(1.516)
	(7.564)	(23.868)	(5.609)	(21.900)
Provisão para contingência	(800)	(2.885)	(887)	(2.139)
Provisão para perda esperada para risco de crédito – contas a receber (Nota 6)	1.207	633	(357)	(3.222)
Provisão para perda esperada para risco de crédito – partes relacionadas (Nota 13)	(2.291)	(2.291)	-	-
Total	(9.448)	(28.411)	(6.853)	(27.261)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

30 de setembro de 2025

(Em milhares de reais)

20. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à	à	à	à
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Despesas com viagens	(117)	(379)	(169)	(416)
Despesas com consumo	(206)	(543)	(79)	(220)
Despesas com seguros, taxas e contribuições	(20)	(131)	(26)	(147)
Despesas com publicações, cartórios e correios	(15)	(144)	(20)	(110)
Despesas com confraternizações e outros	(44)	(83)	(116)	(221)
Ganho com venda de imobilizado	-	-	-	444
Total	(402)	(1.280)	(410)	(670)

	Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à	à	à	à
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Despesas com viagens	(119)	(381)	(169)	(416)
Despesas com consumo	(206)	(543)	(79)	(220)
Despesas com seguros, taxas e contribuições	(35)	(146)	(28)	(156)
Despesas com publicações, cartórios e correios	(15)	(144)	(32)	(185)
Despesas com confraternizações e outros	(34)	(183)	(159)	(510)
Ganho com venda de imobilizado	-	-	-	444
Total	(409)	(1.397)	(467)	(1.043)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

21. Resultado financeiro

	Controladora			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à 30/09/2025	à 30/09/2025	à 30/09/2024	à 30/09/2024
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(23.774)	(71.765)	(25.624)	(66.792)
Outras despesas	(1.025)	(3.082)	(1.380)	(3.327)
	(24.799)	(74.847)	(27.004)	(70.119)
Receita de aplicações financeiras	-	-	-	2.118
Outros rendimentos financeiros	34	203	-	6
Juros recebidos	98	245	80	297
Outras receitas	539	1.313	364	951
	671	1.761	444	3.372
	(24.128)	(73.086)	(26.560)	(66.747)
	Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	à	à	à	à
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(40.273)	(123.135)	(40.388)	(111.792)
Outras despesas	(4.880)	(14.631)	(5.224)	(11.696)
	(45.153)	(137.766)	(45.612)	(123.488)
Receita de aplicações financeiras	-	-	-	2.725
Outros rendimentos financeiros	76	322	-	337
Juros recebidos	481	1.295	323	1.426
Outras receitas	(304)	2.698	1.296	4.141
	253	4.315	1.619	8.629
	(44.900)	(133.451)	(43.993)	(114.859)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

30 de setembro de 2025

(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 30 de setembro 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	10/07/2025 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 informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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, referente aos empreendimentos em curso em 30 de setembro de 2025 é de R\$4.817 (R\$ 4.922 em 31 de dezembro de 2024).

Compromisso com arrendamento

Em 30 de setembro de 2025 a Almeida Junior Shopping Centers possuía R\$ 903 compromissos com arrendamentos, relacionados exclusivamente ao imóvel alugado pela Companhia (R\$ 1.392 em 31 de dezembro de 2024).

Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados no curto e longo prazo, nos montantes de R\$ 713 e R\$ 190, respectivamente, conforme a prática contábil vigente (R\$ 661 e R\$ 731 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 informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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 informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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 30 de setembro 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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			
	30/09/2025			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Debêntures	64.437	297.211	975.440	1.337.088
Fornecedores	4.817	-	-	4.817
	69.254	297.211	975.440	1.341.905

	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 informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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.

A Companhia contabiliza ativos a valor justo por meio de resultado conforme demonstrado no tópico risco de mercado. 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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

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, empréstimos, financiamentos e Debêntures, que foi referenciada por fonte externa independente, o Boletim Focus emitido pelo Banco Central do Brasil.
- 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 30 de setembro de 2025.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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

- Projeção inclui também os juros de operações com taxas prefixadas, visando propiciar uma visão mais completa do resultado financeiro da Companhia.

Em 30 de setembro 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 30/09/2025	Consolidado		
			Receita (Despesa) com juros		
			Cenário provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
Equivalente de caixa e Aplicações financeiras	Indexado ao CDI	60.179	9.139	11.024	12.857
Debêntures SNB	IGP-M	(7.327)	(286)	(356)	(425)
Debêntures Kinea – Almeida Junior	6,50% a.a + IPCA	(264.517)	(27.820)	(30.502)	(33.345)
Debêntures Kinea – Almeida Junior	1,50% a.a + CDI	(207.106)	(31.453)	(37.939)	(44.249)
Debêntures XP – Norte	1,25% a.a + CDI	(45.693)	(6.117)	(7.398)	(8.644)
Debêntures XP - Continente	1,25% a.a + CDI	(116.484)	(15.582)	(18.846)	(22.021)
Debêntures XP – Nações	1,50% a.a + CDI	(54.075)	(7.855)	(9.474)	(11.049)
Debêntures Patria – Joinville	7,80% a.a + IPCA	(116.943)	(14.477)	(15.697)	(16.990)
Debêntures Patria – Joinville	7,80% a.a + IPCA	(98.392)	(12.180)	(13.207)	(14.295)
Debêntures Patria – Joinville	8,85% a.a + IPCA	(52.854)	(7.088)	(7.642)	(8.229)
Debêntures Itaú – Almeida Junior	1,50% a.a + CDI	(230.140)	(35.096)	(42.306)	(49.320)
	Saldo líquido	(1.133.352)	(148.815)	(172.343)	(195.710)

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:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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 --Continuação

	Consolidado				Critério de avaliação	Classificação
	30/09/2025		31/12/2024			
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor Justo		
Ativo financeiros						
Caixa e equivalentes	60.179	60.179	125.608	125.608	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	115	115	90	90	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	40.795	40.795	48.104	48.104	Custo amortizado	Custo amortizável
	101.089	101.089	173.802	173.802		
Passivos financeiros						
Debêntures	1.176.194	1.457.222	1.203.893	1.385.418	Custo amortizado	Custo amortizável
Fornecedores	4.817	4.817	4.922	4.922	Custo amortizado	Custo amortizável
	1.181.011	1.462.039	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:

- 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).

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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

Hierarquia de valor justo --Continuação

A Administração, na data dos balanços adotou o nível 2 para avaliar os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia.

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 30 de setembro de 2025.

Caixa e equivalentes 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.

Empréstimos e financiamentos

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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

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 informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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	
	30/09/2025	31/12/2024
Debêntures	1.176.194	1.203.893
Caixa e equivalentes de caixa	(60.179)	(125.608)
Caixa restrito	(115)	(90)
Dívida líquida	1.115.900	1.078.195
Patrimônio líquido	1.772.931	1.747.681
Índice de endividamento líquido	62,9%	61,7%

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

25. Arrendamentos mercantis operacionais

Em 30 de setembro de 2025, 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 30 de setembro de 2025 são os seguintes:

Ano	30/09/2025		31/12/2024	
2025	34.663	8%	123.638	29%
2026	132.327	30%	111.710	26%
2027	108.907	25%	85.457	20%
Após 2028	168.447	37%	102.730	25%
	444.344	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 informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

26. Informações por segmento--Continuação

O segmento de Shopping Centers é consolidado nas Informações trimestrais 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 informações trimestrais consolidadas, bem como decisões estratégicas também são tomadas com base em indicadores consolidados das atividades de shopping.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

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 Informações Trimestrais Individuais e Consolidadas da Companhia, referente ao período findo em 30 de setembro 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 informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais)

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

DECLARAÇÃO

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

Os diretores declaram que nos termos do inciso V, 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 Informações Trimestrais Individuais e Consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

JOSÉ WILSON DE SOUZA JUNIOR
Diretor de Relação com Investidores