

Demonstrações Financeiras

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Em 31 de dezembro de 2025 com relatório do auditor independente

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
1. Contexto operacional	12
2. Políticas contábeis materiais	12
3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas	35
4. Caixa e equivalentes de caixa	38
5. Investimentos	39
6. Propriedades para investimentos	40
7. Imobilizado	41
8. Imóveis a pagar.....	42
9. Imposto de renda e contribuição social	43
10. Tributos diferidos.....	44
11. Partes relacionadas.....	45
12. Remuneração dos administradores	46
13. Arrendamentos – CPC 06 (R2).....	46
14. Obrigações tributárias	49
15. Impostos a recuperar	49
16. Patrimônio líquido.....	50
17. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	50
18. Receita operacional líquida	51
19. Gastos por natureza	51
20. Resultado financeiro.....	52
21. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro	52
22. Coberturas de seguros	54
23. Transações que não afetaram o caixa.....	54



**Shape the future
with confidence**

Tarumã Office
Rua 7 de Setembro, 1600
13º andar - Salas 1302 e 1303 - Centro
89010-204 - Blumenau - SC - Brasil
Tel: +55 47 2111-0700
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Diretores da
Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center
Brusque (SC)

Introdução

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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




Building a better
working world

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Blumenau, 13 de fevereiro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SC-000048/F


Cleverson Luís Lescowicz
Contador CRC-SC-027535/O

Brashop S. A. – Administradora de Shopping Center

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	27.492	310
Contas a receber de clientes		-	323
Impostos a recuperar	15	19.147	76
Partes relacionadas	11	3.129	67.675
Outros ativos		-	4
Total do ativo circulante		49.768	68.388
Ativo não circulante			
Depósitos judiciais		237	782
Partes relacionadas	11	251.208	1.205.108
Outros ativos		64	64
Investimentos	5	529.552	499.808
Propriedade para investimentos	6	166.427	263.705
Imobilizado	7	438	567
Direito de uso de arrendamento	13.a	13.497	13.469
Intangível		13	13
Total do ativo não circulante		961.436	1.983.516
Total do ativo		1.011.204	2.051.904

Brashop S. A. – Administradora de Shopping Center

Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Passivo circulante			
Fornecedores		505	491
Obrigações sociais e trabalhistas		146	109
Obrigações tributárias	14	28.020	1.293
Tributos diferidos	10	36	4.573
Imóveis a pagar	8	100	80.064
Dividendos a pagar	16.c	-	25.776
Passivo de arrendamentos	13.b	727	561
Outros passivos		205	191
Total do passivo circulante		29.739	113.058
Passivo não circulante			
Obrigações tributárias	14	-	476
Tributos diferidos	10	1.678	190.751
Imóveis a pagar	8	-	100
Partes relacionadas	11	31.716	442.506
Passivo de arrendamentos	13.b	16.138	15.820
Total do passivo não circulante		49.532	649.653
Patrimônio líquido	16		
Capital social		579.000	679.000
Reserva legal		57.093	56.716
Reserva de incentivos fiscais		2.565	2.565
Ajuste de avaliação patrimonial		293.275	318.556
Lucros/(Prejuízos) acumulados		-	232.356
Total do patrimônio líquido		931.933	1.289.193
Total do passivo e patrimônio líquido		1.011.204	2.051.904

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais – exceto lucro líquido por lote de mil ações em R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita operacional líquida	18	30.795	1.363
Custo de imóveis vendidos	19	(30.772)	-
Lucro bruto		23	1.363
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	19	(1.859)	(2.617)
Despesas com vendas	19	(1.639)	(1.181)
Resultado de equivalência	5	67.961	50.806
Outras receitas (despesas) operacionais		8.037	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	15.402	7.036
		87.902	54.044
Resultado antes do resultado financeiro		87.925	55.407
Resultado financeiro	20		
Receitas financeiras		77.622	68.655
Despesas financeiras		(295.979)	(2.065)
		(218.357)	66.590
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos		(130.432)	121.997
Imposto de renda e contribuição social			
IRPJ e CSLL correntes	10	(15.944)	(2.570)
IRPJ e CSLL diferidos	10	153.906	(10.901)
Lucro líquido do exercício		7.530	108.526
Quantidade de ações (lote de mil)		678.786	679.060
Lucro por ação – básico e diluído em reais		0,01	0,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	7.530	108.526
Itens que podem ser subsequentemente reclassificados para o resultado:		
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>7.530</u>	<u>108.526</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reservas de incentivos fiscais	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	679.000	51.290	2.565	318.556	155.032	1.206.443
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	108.526	108.526
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(25.776)	(25.776)
Constituição de reserva legal	-	5.426	-	-	(5.426)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	679.000	56.716	2.565	318.556	232.356	1.289.193
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	7.530	7.530
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(239.509)	(239.509)
Constituição de reserva legal	-	377	-	-	(377)	-
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(25.281)	-	(25.281)
Redução de capital	(100.000)	-	-	-	-	(100.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	579.000	57.093	2.565	293.275	-	931.933

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(130.432)	75.220
Depreciações	129	130
Amortização de direito de uso	1.102	1.026
Vendas de imóveis parcelados	(27.774)	-
Baixa custo de venda de imóveis parcelados	30.772	-
Encargos sobre arrendamentos a pagar	1.780	1.738
Resultado de equivalência	(67.961)	(4.029)
Valor justo da propriedade de investimento	(15.402)	(7.036)
Encargos incorridos sobre venda de imóveis parcelados	(60.686)	(68.190)
Descontos concedidos	294.074	-
Redução (aumento) em:		
Contas a receber de clientes	323	(320)
Impostos a recuperar	(19.071)	6
Partes relacionadas	37.151	(110.237)
Outros ativos	549	(9)
		(320)
Aumento (redução) em:		
Fornecedores	14	328
Obrigações sociais e trabalhistas	37	11
Obrigações tributárias	(29.397)	(2.398)
Partes relacionadas	(410.790)	37.858
Outros passivos	14	(56)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(395.568)	(75.958)
Atividades de investimentos		
Liquidação de imóveis adquiridos	(80.064)	(4.394)
Recebimento na venda de propriedade para investimento	857.589	64.987
Dividendos recebidos	12.936	12.000
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	790.461	72.593
Atividades de financiamentos		
Dividendos pagos	(265.285)	-
Contraprestação de arrendamento	(2.426)	(2.287)
Redução de capital	(100.000)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(367.711)	(2.287)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	27.182	(5.652)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	310	5.962
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	27.492	310
Varição líquida no caixa e equivalentes de caixa	27.182	(5.652)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center (“Brashop” ou “Companhia”), com sede em Brusque – Estado de Santa Catarina, é uma sociedade por ações constituída em 14 de abril de 1999. A Companhia tem como objeto principal de sua atividade a administração e comercialização de bens móveis e imóveis próprios, inclusive locação e arrendamento, e o de construtora e incorporadora de imóveis. A Companhia é controlada pela Forserum Serviços S.A., que por sua vez é controlada pelo Sr. Luciano Hang.

A autorização para conclusão da preparação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião de diretoria realizada em 13 de fevereiro de 2026.

2. Políticas contábeis materiais

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que foram aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia adotou os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CPC, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2025.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto pelas propriedades para investimento, instrumentos financeiros derivativos, ativos relacionados a instrumentos de dívida ou patrimoniais e contraprestações contingentes que foram mensurados pelo valor justo, e apresentam informações comparativas em relação ao exercício anterior.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estimativas incluem: perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para perdas com estoques, a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado, a provisão para litígios e a mensuração do valor justo de instrumentos financeiros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo. Devido aos arredondamentos, os números ao longo deste documento podem não perfazerem precisamente aos totais apresentados.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Investimentos em coligadas

Equivalência Patrimonial

O investimento da Companhia em suas coligadas, é contabilizado com base no método da equivalência patrimonial. A participação percentual nestes investimentos na data do balanço é assim resumida:

	Percentual de participação %	
	31/12/2025	31/12/2024
FGP VIII Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%
Marina Beach Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%
Senna Tower Empreendimento Ltda.	50,00%	50,00%
One Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%

As participações societárias nas coligadas são apresentadas na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas das coligadas.

As demonstrações financeiras das coligadas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e as políticas contábeis são consistentes com as adotadas pela Companhia. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas coligadas.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.1. Investimentos em coligadas—Continuação

Custo

Os investimentos em coligadas são contabilizados com base no método de custo, tendo em vista que a Companhia possui 20% ou menos de participação no capital das empresas, bem como não possui influência significativa na Administração dos negócios das mesmas.

Os dividendos recebidos das coligadas são reconhecidos na demonstração do resultado como receita com dividendos, quando recebidos. As demonstrações financeiras da coligada são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

Os investimentos em coligadas e participação percentual na data do balanço é assim resumida:

	<u>Percentual de participação %</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Master S.A.	2,00%	2,00%

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, nenhuma provisão foi considerada necessária.

2.2. Conversão de moeda estrangeira

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço, sendo todas as diferenças registradas na demonstração do resultado.

Os ativos e passivos da controlada no exterior são convertidos para reais pela taxa de câmbio da data do balanço, e as correspondentes demonstrações do resultado são convertidas mensalmente pela taxa de câmbio média dos períodos. As diferenças cambiais resultantes da referida conversão são contabilizadas separadamente no patrimônio líquido. No momento da venda de uma controlada no exterior, o valor diferido acumulado reconhecido no patrimônio líquido, referente a essa controlada no exterior, é reconhecido na demonstração do resultado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.3. Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Aluguéis de imóveis

A receita de aluguel é contabilizada pelo método linear, durante o período do arrendamento, e é incluída na receita na demonstração do resultado, devido à sua natureza operacional

Venda de imóveis

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade são transferidos ao comprador. A receita de venda de imóveis é mensurada ao valor justo da contraprestação recebida ou a receber, líquida de retornos e descontos comerciais.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é registrada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receitas financeiras”, na demonstração do resultado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.4. Tributos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a recolher para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são computados tendo por base o regime do denominado “lucro presumido regime de caixa”. As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

Tributos diferidos

Tributo diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Por ser tributada pelo regime de lucro presumido, não há impostos diferidos a serem reconhecidos, exceto quando da venda de propriedades para investimento, recebidas de forma parcelada.

Tributos sobre vendas

Despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos tributos sobre vendas, exceto:

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

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

- Programa de Integração Social (PIS): 0,65%;
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS): 3%;
- Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISS): 2,5% a 5%.

Nas demonstrações de resultado as receitas são demonstradas pelos valores líquidos dos correspondentes tributos.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.5. Instrumentos financeiros

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

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

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

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos a coligadas e empréstimos a diretores, incluídos em outros ativos financeiros não circulantes.

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida)

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

Os instrumentos de dívida da Companhia ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes compreendem investimentos em instrumentos de dívida cotados incluídos em outros ativos financeiros não circulantes.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, a Companhia pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e não forem mantidos para negociação. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento, especificamente.

Ganhos e perdas sobre estes ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando a Companhia se beneficia destes proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que estes ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: (a) as características e aos riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e riscos econômicos do contrato principal; (b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e (c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado--Continuação

Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasso”; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferiu, nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

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

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

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.5. Instrumentos financeiros—Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Redução do valor recuperável de ativos financeiros

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

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

Para contas a receber de clientes e ativos de contrato, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base. A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos há 180 dias. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais --Continuação

2.5. Instrumentos financeiros—Continuação

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

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

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e saldos bancários a descoberto.

Mensuração subsequente

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

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos. A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

Desreconhecimento

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

ii) Compensação de instrumentos financeiros

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

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia conclui que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é necessário para as contas a receber de clientes e contas a pagar de fornecedores. A contrapartida dos ajustes a valor presente é efetuada contra o resultado, sendo apropriada entre receita e despesa financeira.

2.7. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para auferir receita de aluguel, mas não para venda no curso normal dos negócios, ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo foi incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data de reporte. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas (ou seja, na data em que o recebedor obtém o controle) ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. O montante a ser incluído na demonstração do resultado deve ser determinado de acordo com os requisitos para determinação do preço de transação no CPC 47.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver alteração de uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data de alteração de uso.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.8. Imobilizado

Obras em andamento, instalações e equipamentos são demonstrados ao custo, líquido de depreciação acumulada e perdas acumuladas por perda por redução ao valor recuperável, se houver. Este custo inclui o custo de reposição do ativo imobilizado e custos de financiamentos para projetos de construção de longo prazo se os critérios de reconhecimento forem atendidos. Quando partes significativas do ativo imobilizado precisarem ser substituídas em intervalos, a Companhia as deprecia separadamente com base em sua vida útil específica. Da mesma forma, quando for realizada uma inspeção de grande porte, seu custo é reconhecido no valor contábil do ativo imobilizado como substituição, se os critérios de reconhecimento forem atendidos. Todos os demais custos de reparo e manutenção são reconhecidos no resultado, quando incorridos. O valor presente do custo esperado para descontinuação de um ativo após seu uso é incluído no custo do respectivo ativo se forem atendidos os critérios de reconhecimento para uma provisão.

A depreciação é calculada com base no método linear ao longo da vida útil estimada dos ativos, conforme a seguir apresentado:

Edificações	4%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%

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

O valor residual e a vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.9. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Não há ativos intangíveis gerados internamente.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. Mudanças na vida útil estimada, ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa, consistente com a utilização do ativo intangível.

2.10. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor de mercado.

2.11. Contas a receber

São registrados no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e acrescidos das variações monetárias, quando contratadas.

Os créditos a receber estão líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída com base na análise de risco dos créditos, a qual leva em consideração a estatística de perdas no passado e avaliação dos consultores jurídicos.

Os créditos a receber são oriundos dos aluguéis a receber e da venda de imóveis. Esses créditos são de partes relacionadas.

2.12. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

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

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

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

A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda.

2.14. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado. É provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os litígios referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Arrendamentos

A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

Companhia como arrendatário

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensurações dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Em determinados casos, se a titularidade do ativo arrendado for transferida para a Companhia ao final do prazo do arrendamento ou se o custo representar o exercício de uma opção de compra, a depreciação é calculada utilizando a vida útil estimada do ativo.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos de arrendamento incluem ainda o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certa de ser exercida pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir a Companhia exercendo a opção de rescindir a arrendamento.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Arrendamentos--Continuação

Companhia como arrendatário--Continuação

Passivos de arrendamento--Continuação

Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas (salvo se forem incorridos para produzir estoques) no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Companhia como arrendador

Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. A receita de aluguel é contabilizada pelo método linear, durante o período do arrendamento, e é incluída na receita na demonstração do resultado, devido à sua natureza operacional. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.16. Mensuração do valor justo

A Companhia mensura instrumentos financeiros, derivativos a valor justo em cada data de fechamento do balanço patrimonial.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal.

A Companhia utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; e
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização ao final de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento, e passivos significativos, tais como contraprestação contingente.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.17. Distribuição de lucros

A Companhia reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando esta distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da Companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a ser distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

2.18. Classificação corrente versus não corrente

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante.

Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja
- Utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.19. Reforma tributária

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

2.20. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

A Companhia não aplicou novas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes, pois não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.21. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A Administração avaliou e concluiu que as normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, não terão impactos nas demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

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

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

- As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio.

- Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (Management-defined performance measures - MPMs); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriormente apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)).

- Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

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

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Determinação do prazo de arrendamento de contratos que possuam cláusulas de opção de renovação ou rescisão (Companhia como arrendatário)

A Companhia determina o prazo do arrendamento como o prazo contratual não cancelável, juntamente com os períodos incluídos em eventual opção de renovação na medida em que essa renovação seja avaliada como razoavelmente certa e com períodos cobertos por uma opção de rescisão do contrato na medida em que também seja avaliada como razoavelmente certa.

A Companhia possui vários contratos de arrendamento que incluem opções de renovação e rescisão. A Companhia aplica julgamento ao avaliar se é razoavelmente certo se deve ou não exercer a opção de renovar ou rescindir o arrendamento. Nessa avaliação considera todos os fatores relevantes que criam um incentivo econômico para o exercício da renovação ou da rescisão. Após a mensuração inicial a Companhia reavalia o prazo do arrendamento se houver um evento significativo ou mudança nas circunstâncias que esteja sob seu controle e afetará sua capacidade de exercer ou não exercer a opção de renovar ou rescindir (por exemplo, realização de benfeitorias ou customizações significativas no ativo arrendado).

Os períodos de renovação de arrendamentos com períodos não canceláveis mais longos não são incluídos como parte do prazo do arrendamento, pois esses não são avaliados pela Administração como razoavelmente certos. Além disso, os períodos cobertos pelas opções de rescisão são incluídos como parte do prazo do arrendamento apenas quando são avaliados como razoavelmente certos de não serem exercidos.

Classificação de arrendamentos de propriedades (Companhia como arrendador)

A Companhia contratou arrendamentos na sua carteira de propriedades para investimento. A Companhia determinou, com base em sua avaliação dos termos e condições dos contratos, que assume substancialmente todos os riscos e benefícios significativos relativos à propriedade dos referidos bens. Dessa forma, contabiliza os contratos como arrendamentos operacionais.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

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

Estimativas e premissas

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

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

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

Tributos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

Mensuração ao valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros registrados no balanço patrimonial não pode ser mensurado com base em preços cotados nos mercados ativos, o valor justo é mensurado com base em técnicas de avaliação, incluindo o modelo de fluxo de caixa descontado. Os inputs considerados nestes modelos são obtidos de mercados observáveis, quando possível. Nas situações em que estes inputs não podem ser obtidos de mercados observáveis, um grau de julgamento é necessário para estabelecer os respectivos valores justos. Os julgamentos associados incluem avaliação do risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas relativas a estes fatores poderiam afetar o valor justo dos instrumentos financeiros.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

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

Estimativas e premissas --Continuação

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A Companhia reconhece suas propriedades para investimento pelo valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Para propriedades de investimento, uma metodologia de avaliação baseada em um modelo de fluxo de caixa descontado foi utilizada, considerando a ausência de dados de mercado comparáveis devido à natureza das propriedades. A Companhia contratou um especialista de avaliação independente para efetuar a avaliação do valor justo das propriedades de investimento.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

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

Estimativas e premissas --Continuação

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e depósitos à vista	<u>27.492</u>	<u>310</u>
	<u>27.492</u>	<u>310</u>

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário em instituições financeiras de primeira linha.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Investimentos

a) Composição dos investimentos

Os investimentos são avaliados pela Companhia pelo método de equivalência patrimonial e pelo custo histórico, atualmente os investimentos não são consolidados pelo fato da Companhia não deter o controle sobre esses investimentos. Os saldos de investimentos estavam compostos como segue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Investimentos avaliados por equivalência patrimonial</u>		
FGP VIII Empreendimento Ltda.	9.030	9.030
Valor justo FGP VIII Empreend. Ltda.*	67.255	67.255
Senna Tower Empreendimento Ltda.	135.423	99.090
Marina Beach Empreendimento Ltda.	8.157	8.518
Valor justo Marina Beach Empreend. Ltda.*	222.372	222.371
One Empreendimento Ltda.	87.285	93.514
	529.522	499.778
<u>Investimentos avaliados à custo histórico</u>		
Master S.A.	30	30
	30	30
	529.552	499.808

(*) A Companhia utilizou propriedades de investimento para aportar capital em sociedades que tem por objetivo realizar empreendimentos imobiliários. A Companhia não detém o controle dessas investidas, sendo a administração e incorporação do empreendimento de responsabilidade de seus sócios nos respectivos empreendimentos. Os valores de aportes de capital foram realizados pelos valores de custo histórico das propriedades. O valor justo da propriedade passou a ser parte do investimento nos empreendimentos, tendo cessado a sua valorização a mercado a partir da data da incorporação ao capital das respectivas sociedades. O valor justo será realizado à medida que os empreendimentos forem sendo realizados através de venda das unidades imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2025 as referidas empresas são representadas basicamente pelos terrenos aportados pelos sócios, não tendo ainda o memorial descritivo registrado. Administração concluiu que não existe indicativo de *impairment* para os investimentos. O Empreendimento Triumph Tower passou a ser chamado como Senna Tower.

a) Movimentação dos investimentos

Saldo em 31 de dezembro de 2023	461.002
Equivalência patrimonial	50.806
Dividendos recebidos	(12.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	499.808
Equivalência patrimonial	67.961
Dividendos recebidos	(12.936)
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	(25.281)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	529.552

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

6. Propriedades para investimentos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terrenos	<u>166.427</u>	<u>263.705</u>
	<u>166.427</u>	<u>263.705</u>

Para definição de valor justo dos imóveis tomou-se como base a comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como:

- (i) Fator de transposição: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliado, em função da localização relativa do mesmo.
- (ii) Fator de área: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliado, em função relativa dos mesmos.
- (iii) Fator de topografia: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliado, em função do padrão e potencial de utilização do mesmo.

Depois de homogeneizados, estes valores são submetidos a um tratamento estático para determinação do valor unitário a ser adotado para o imóvel avaliado. Para determinação do valor justo tomou-se como base, imóveis de padrão similar e na mesma região.

A movimentação do saldo das propriedades para investimento foi como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>174.761</u>
Valor justo	7.036
Aquisições	81.908
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>263.705</u>
Valor justo	15.402
Venda imóveis	(30.772)
Baixas (a)	(81.908)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>166.427</u>

- a) A Companhia adquiriu determinados imóveis e, durante o processo de aquisição, cedeu o direito de compra ao FII Challenger, fundo que possui relação com partes relacionadas por meio do acionista Luciano Hang. Em razão dessa operação, os saldos anteriormente registrados em propriedades para investimento foram transferidos para a rubrica de partes relacionadas.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Imobilizado

A Administração entende que o ativo imobilizado é plenamente recuperável por meio do fluxo de caixa das operações futuras. A seguir a composição do ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2025:

	<u>Taxa média anual de depreciação</u>	<u>Custo de aquisição</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido em 31/12/2025</u>	<u>Líquido em 31/12/2024</u>
Terrenos	0%	180	-	180	180
Edificações e instalações	4%	90	(76)	14	23
Móveis e utensílios	10%	35	(33)	2	5
Veículos	20%	599	(357)	242	359
		<u>904</u>	<u>(466)</u>	<u>438</u>	<u>567</u>

A movimentação do ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2025 foi como segue:

	<u>Saldo em 31/12/2024</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em 31/12/2025</u>
<u>Custo</u>			
Terrenos	180	-	180
Edificações e instalações	90	-	90
Móveis e utensílios	35	-	35
Veículos	599	-	599
	<u>904</u>	<u>-</u>	<u>904</u>
<u>Depreciação</u>			
Edificações e instalações	(67)	(9)	(76)
Móveis e utensílios	(30)	(3)	(33)
Veículos	(240)	(117)	(357)
	<u>(337)</u>	<u>(129)</u>	<u>(466)</u>
Total do imobilizado	<u>567</u>	<u>(129)</u>	<u>438</u>

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

8. Imóveis a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imóveis a pagar	<u>100</u>	<u>80.164</u>
	<u>100</u>	<u>80.164</u>
Circulante	100	80.064
Não circulante	-	100

Os imóveis a pagar apresentaram a seguinte movimentação:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>2.650</u>
Adições	81.840
Pagamentos	(4.326)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>80.164</u>
Pagamentos	<u>(80.064)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>100</u>

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

9. Imposto de renda e contribuição social

A seguir demonstramos a composição dos impostos de renda e da contribuição social reconhecida no resultado do período em 31 de dezembro de 2025:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita de aluguéis	3.932	3.915
Receita de prestação de serviços	238	85
Venda de imóveis	27.774	-
Recebimento venda imóveis	857.589	-
Descontos concedidos	294.074	-
Base de presunção	1.183.607	4.000
Base tributável	405.771	69.935
Imposto de renda (15%-25%)	101.443	(7.177)
Contribuição social (9%)	36.519	(6.294)
Total da despesa de imposto	137.962	(13.471)
IRPJ e CSLL correntes	(15.944)	(2.570)
IRPJ e CSLL diferidos	153.906	(10.901)

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

10. Tributos diferidos

A seguir demonstramos a composição dos saldos de tributos diferidos no período em 31 de dezembro de 2025:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Valor a receber de imóveis vendidos	27.774	1.118.751
Diferenças no regime de caixa	283	288
Base de diferença temporária	<u>28.057</u>	<u>1.119.039</u>
PIS diferido	162	6.795
COFINS diferido	748	31.360
Imposto de renda diferido	591	115.565
Contribuição social diferido	213	41.604
Total dos impostos diferidos	<u>1.714</u>	<u>195.324</u>
Total passivo circulante	36	4.573
Total passivo não circulante	1.678	190.751

O imposto diferido é originado principalmente diferença temporária na venda dos imóveis, visto que foram registrados em sua competência e são tributadas pelo regime de caixa. Os impostos estão segregados de acordo com o cronograma de realização deste saldo.

A seguir demonstramos as movimentações do imposto diferido no período:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>184.306</u>
Pagamentos	(4.992)
Diferimento dos impostos	16.010
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>195.324</u>
Pagamentos	(60.006)
Diferimento dos impostos	(133.604)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u><u>1.714</u></u>

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

11. Partes relacionadas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo		
Contas a receber (ativo circulante)		
Aluguéis a receber	283	288
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário (c)	1.065	67.387
H3 Legacy FII (b)	1.781	-
	<u>3.129</u>	<u>67.675</u>
Mútuo (ativo não circulante)		
One Empreendimentos Ltda.	16.165	16.165
Senna Tower Empreendimentos Ltda.	119.597	76.266
Marina Beach Empreendimentos Ltda.	51.311	21.991
The Tower Empreendimentos Ltda.	718	718
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário	38.489	38.604
Contas a receber (ativo não circulante)		
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário (c)	-	1.051.364
H3 Legacy FII (b)	24.928	-
	<u>251.208</u>	<u>1.205.108</u>
Total do ativo	<u>254.337</u>	<u>1.272.783</u>
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Passivo		
Contas a pagar a partes relacionadas (passivo não circulante)		
Luciano Hang (a)	31.716	442.506
Total do passivo	<u>31.716</u>	<u>442.506</u>

(a) Os mútuos não possuem prazo de vencimento ou a incidência de juros remuneratórios.

(b) A Companhia vendeu imóveis de forma parcelada para o H3 Legacy FII, empresa parte relacionada através do sócio Luciano Hang e seus filhos. A venda ocorreu a valor justo entre as partes.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

11. Partes relacionadas--Continuação

(c) A movimentação dos saldos de contas a receber com o Challenger Fundo Imobiliário está demonstrada abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.115.548
Atualização	68.190
Recebimentos	(64.987)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.118.751
Atualização	60.686
Recebimentos (*)	(857.589)
Descontos concedidos (*)	(294.074)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	27.774

(*) A Companhia acordou com o Challenger Fundo de Investimento Imobiliário a antecipação do recebimento das parcelas de vendas dos imóveis. Para tal operação acordou-se um deságio no montante de R\$ 294.074 para trazer a dívida a valor presente. Com isso a venda dos imóveis foi quitada dos imóveis vendidos em anos anteriores, restando apenas o valor de um imóvel vendido no montante de R\$ 27.774

12. Remuneração dos administradores

A Companhia é administrada por uma Diretoria, formada por 2 (dois) membros acionistas ou não, residentes no país, que exercem suas funções sem remuneração.

13. Arrendamentos – CPC 06 (R2)

A norma IFRS 16/ CPC 06 (R2) é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019, e tem como objetivo unificar o modelo de contabilização do arrendamento, exigindo dos arrendatários reconhecer os passivos assumidos em contrapartida aos respectivos ativos correspondentes ao seu direito de uso para todos os contratos de arrendamento, a menos que apresente as seguintes características que estão no alcance da isenção da norma:

- i) Contrato com um prazo inferior ou igual a doze meses; e
- ii) Possua um valor imaterial ou tenha como base valores variáveis.

A Companhia avaliou os potenciais impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes da adoção inicial da norma CPC 06 (R2) /IFRS 16. Na adoção inicial foi identificado um contrato de aluguel o qual se enquadrava na norma, os quais apresentaram as seguintes variações:

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

13. Arrendamentos – CPC 06 (R2)--Continuação

a) Direito de uso

Os saldos de arrendamento mercantil em 31 de dezembro de 2025 estão representados por aluguéis o qual a Companhia classificou:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Direito de uso de arrendamento		
Locações de imóveis	<u>19.776</u>	<u>18.646</u>
	19.776	18.646
(-) Amortização de direito de uso		
Locações de imóveis	<u>(6.279)</u>	<u>(5.177)</u>
	(6.279)	(5.177)
	<u>13.497</u>	<u>13.469</u>

O direito de uso de arrendamento apresentou a seguinte movimentação no período em 31 de dezembro de 2025:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>15.049</u>
(+/-) Remensuração	<u>(554)</u>
Amortização	<u>(1.026)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>13.469</u>
(+/-) Remensuração	<u>1.130</u>
Amortização	<u>(1.102)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>13.497</u>

b) Arrendamentos a pagar

Os saldos de arrendamento mercantil em 31 de dezembro de 2025 estão representados por aluguéis e demonstrados da seguinte forma:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Locações de imóveis	<u>16.865</u>	<u>16.381</u>
Arrendamentos a pagar com terceiros	<u>16.865</u>	<u>16.381</u>
Circulante	727	561
Não circulante	16.138	15.820

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

13. Arrendamentos – CPC 06 (R2)--Continuação

b) Arrendamentos a pagar--Continuação

O contrato de aluguel possui prazo restante de 16 anos, podendo ou não serem renovados desde que ambas as partes tenham comum acordo e aviso prévio de 90 a 180 dias. A taxa de desconto utilizada é de 10,90% a.a. e não está explícita em contrato, contudo a Administração adotou uma taxa de mercado nominal de acordo com o prazo do contrato.

Durante o período em 31 de dezembro de 2025 apresentaram as seguintes movimentações:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	17.484
(+/-) Remensuração	(554)
Encargos	1.738
Contraprestação (principal e juros)	(2.287)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	16.381
(+/-) Remensuração	1.130
Encargos	1.780
Contraprestação (principal e juros)	(2.426)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	16.865

Os saldos têm vencimento conforme segue (saldo não circulante):

Ano	<u>31/12/2025</u>
2027	1.091
2028	1.089
2029	1.087
A partir de 2030	12.871
	<u>16.138</u>

c) Efeito no resultado

De acordo com a norma CPC 06 (R2) / IFRS16, concluiu-se que as contraprestações de arrendamento que anteriormente eram registradas como despesas com ocupação passaram a ser reconhecidas nas linhas de depreciação e despesas financeiras. Muito embora o novo pronunciamento não trouxe nenhuma alteração no montante total que será levado ao resultado ao longo da vida útil do contrato, é correto afirmar que existe um efeito temporal no lucro líquido, com uma redução de R\$ 347 até 31 de dezembro de 2025 (R\$ 477 em 31 de dezembro de 2024), em função principalmente do método de reconhecimento dos juros e atualização monetária associados aos arrendamentos.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

14. Obrigações tributárias

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
PIS e COFINS a recolher	360	215
IRRF a recolher	3	-
IRPJ e CSLL a pagar	27.647	1.057
Outros impostos	10	497
Total de obrigações tributárias	<u>28.020</u>	<u>1.769</u>
Circulante	28.020	1.293
Não circulante	-	476

15. Impostos a recuperar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ/CSLL a recuperar	19.110	72
Outros	37	4
	<u>19.147</u>	<u>76</u>

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$ 579.000 composto por 579.000 (milhões) ações ordinárias, todas subscritas e integralizadas.

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída tendo como base 5% do lucro líquido do exercício limitado a 20% do Capital Social subscrito. A reserva é constituída ao final de cada exercício.

c) Dividendos

Conforme estatuto da Companhia, os dividendos mínimos obrigatórios são calculados à razão de 25% dos lucros auferidos no exercício, após dedução das reservas e compensação de saldos de prejuízos acumulados. Durante o período em 31 de dezembro de 2025, a Diretoria da Companhia distribuiu lucros no valor de R\$ 240.311 (31 de dezembro de 2024 o valor de R\$ 25.776) os quais já foram liquidados.

d) Reserva de retenção de lucros

A Companhia registra nesta conta os lucros acumulados e ainda não distribuídos para o acionista. Esta conta é formada basicamente pelos resultados auferidos com a valorização das propriedades para investimento, ganhos na venda de imóveis e atualização dos valores a receber das vendas a prazo. A Companhia efetuará a destinação de tais resultados mediante a geração de caixa futura para o efetivo pagamento destes resultados.

e) Ajustes de avaliação patrimonial

Nesta conta está registrado o valor do ajuste a valor justo quando da adoção inicial dos novos pronunciamentos contábeis. A realização deste saldo ocorrerá pela venda das propriedades para investimento.

17. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tramitam em esfera judicial processos cíveis, trabalhistas e fiscais, os quais com fundamento na opinião de assessores jurídicos, possuem probabilidade de perda remota. Portanto, nenhuma provisão foi registrada em 31 de dezembro de 2025. A Companhia não possui ações com probabilidade de perda possível.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

18. Receita operacional líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita bruta		
Receitas de aluguéis	3.932	3.915
Receitas de condomínios	238	85
Receita na venda de imóveis	27.774	-
Total de receitas	<u>31.944</u>	<u>4.000</u>
Deduções da receita		
Impostos sobre as vendas	(1.149)	(2.637)
Total de deduções das receitas	<u>(1.149)</u>	<u>(2.637)</u>
Receita operacional líquida	<u>30.795</u>	<u>1.363</u>

19. Gastos por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Conforme requerido pelo CPC 26, apresenta, a seguir, o detalhamento da demonstração do resultado por natureza:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Gastos por função</u>		
Custo de imóveis vendidos	(30.772)	-
Despesas gerais e administrativas	(1.859)	(2.617)
Despesas com vendas	(1.639)	(1.181)
	<u>(34.270)</u>	<u>(3.798)</u>
<u>Gastos por natureza</u>		
Custo de imóveis vendidos	(30.772)	-
Despesas com pessoal	(612)	(520)
Depreciação	(129)	(130)
Amortização de direito de uso	(1.102)	(1.026)
Serviços de terceiros	(338)	(347)
Taxas e tarifas	(403)	(146)
Outros	(914)	(1.629)
	<u>(34.270)</u>	<u>(3.798)</u>

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas financeiras		
Juros recebidos	60.686	68.190
Rendimento aplicações financeiras	2.266	441
Descontos recebidos	9.564	24
Atualização de créditos extemporâneos	5.106	-
	77.622	68.655
Despesas financeiras		
Juros pagos	(57)	(219)
Descontos concedidos (a)	(294.074)	(10)
Despesas bancárias	(68)	(98)
Juros sobre arrendamentos a pagar	(1.780)	(1.738)
	(295.979)	(2.065)
Resultado financeiro líquido	(218.357)	66.590

(a) Vide nota explicativa 11 (a).

21. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro

Os instrumentos financeiros constantes nas contas de ativo e passivo encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2025 e correspondem, substancialmente, ao seu valor de mercado. Os principais instrumentos financeiros da Companhia são:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativos		
Caixa e equivalentes de caixa	27.492	310
Contas a receber de clientes	-	323
Partes relacionadas - Ativa	254.337	1.272.783
Passivos		
Fornecedores	505	491
Partes relacionadas - Passiva	31.716	442.506
Arrendamento mercantil	16.865	16.381
Imóveis a pagar	100	80.164
Outros passivos	205	191

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

A Administração da Companhia é de opinião que os instrumentos financeiros, os quais estão reconhecidos nas demonstrações financeiras intermediárias pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, em razão de o vencimento de parte substancial dos saldos ocorrer em data próxima às dos balanços. O saldo da rubrica “Empréstimos e financiamentos” é atualizado monetariamente, estando lastreados a juros pós-fixados, com base nos encargos definidos em contratos, os quais são próximos das condições de mercado e, portanto, o saldo devedor registrado nas datas dos balanços está próximo do valor de mercado. Contudo, tendo em vista que não há mercado ativo para esses instrumentos, as diferenças poderiam ocorrer se tais valores fossem liquidados antecipadamente. A Diretoria Executiva é responsável por supervisionar a gestão dos riscos aos quais a Companhia está exposta, os quais são:

- a) Risco de crédito: O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento. A Companhia tem concentração de imóveis arrendados para empresa relacionada. A diretoria monitora o risco de sua contraparte regularmente. O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Diretoria Financeira da Companhia. A necessidade de uma provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data reportada com base no histórico de perda incorrida da carteira e análise financeira da contraparte. Em 31 de dezembro de 2025 não se verificou a necessidade de constituição de provisão para perdas com recebíveis. Adicionalmente, a Companhia monitora os valores depositados e a concentração em determinadas instituições e, assim, mitiga o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte.
- b) Risco de liquidez: A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração.
- c) Risco de mercado: o risco de mercado é o risco de que o valor justo dos ativos futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de riscos: (a) risco de taxa de juros e (b) risco cambial.
- d) Risco de encargos financeiros/flutuação de taxa de câmbio: Esse risco advém de a possibilidade da Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros de captação bem como pela exposição a oscilações de câmbio que aumentem as suas despesas financeiras relativas a empréstimos obtidos junto a instituições financeiras. A Companhia monitora continuamente a volatilidade das taxas de mercado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

- e) Gerenciamento de capital: A Administração da Companhia gerencia seus recursos, a fim de assegurar a continuidade dos negócios e maximizar os recursos para aplicação em abertura de lojas, reformas e remodelação das lojas existentes, além de prover retorno aos quotistas. Periodicamente, a Administração revisa a estrutura de capital e sua habilidade de liquidar os seus passivos, bem como monitora tempestivamente o prazo médio de fornecedores em relação ao prazo médio de giro dos estoques, tomando as ações necessárias quando a relação entre esses saldos apresentar ativo maior que o passivo. Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade das operações para oferecer retorno aos quotistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo e maximizar os recursos para aplicação em abertura de lojas, reformas e remodelação das lojas existentes. Não houve alterações na abordagem da Companhia à administração de capital durante o exercício. A Companhia, não está sujeita às exigências externas impostas de capital.

22. Coberturas de seguros

A Companhia possui seguro para riscos de sinistro em cada um de seus prédios classificados como propriedades para investimento. Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes, pela Administração da Companhia, para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo permanente e lucros cessantes.

23. Transações que não afetaram o caixa

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais sem ter impacto no caixa. As transações estão abaixo sumariadas:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Remensurações de arrendamentos	1.130	(554)
Vendas de imóveis parcelados	27.774	-
Baixa custo de venda de imóveis parcelados	30.772	-
Reclassificação de propriedades de investimentos para partes relacionadas	81.908	-