



SHOPINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024



ÍNDICE

1 – RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	1
2 – BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVO	3
3 – BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO	4
4 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – DRE	5
5 – DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO – DMPL	6
6 – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – DFC	7
7 – NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024	8-16



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Shopinvest Empreendimentos e Participações S.A.**

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Shopinvest Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como “Shopinvest” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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

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 a seguir intitulada “Responsabilidade 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, 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.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, 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, individuais e consolidadas, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, a Administração 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, individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha alternativa realista para avaliar o encerramento das operações.



Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

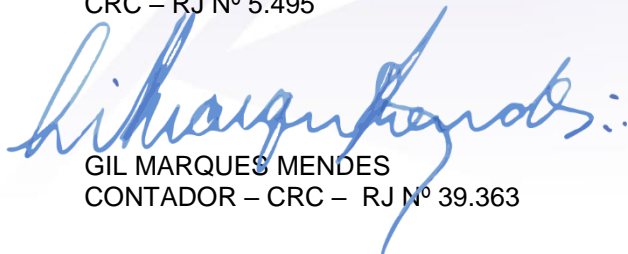
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto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

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

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

Rio de Janeiro, 16 abril de 2026.

GWM AUDITORES INDEPENDENTES
CRC – RJ N° 5.495


GIL MARQUES MENDES
CONTADOR – CRC – RJ N° 39.363

SHOPINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EM 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em de milhares de Reais)

	Nota	Shopinvest		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	9	22	9.914	13.922
Contas a receber de clientes	5	-	-	4.191	4.544
Adiantamentos e despesas antecipadas	6	-	-	447	820
Contas a receber com partes relacionadas	7	-	-	679	396
Impostos e contribuições a recuperar		185	180	3.859	4.132
Dividendos a receber		-	7.365	-	7.365
Outras contas a receber		-	-	212	505
		194	7.567	19.302	31.684
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber com partes relacionadas	7	54.690	52.159	104.503	91.543
Depósitos judiciais		3.671	2.280	3.677	2.291
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	32.741	27.719	-	-
		91.102	82.158	108.180	93.834
Permanente					
Investimentos	9	294.309	274.645	-	-
Propriedades para investimentos	10	-	-	294.153	283.047
Intangível	11	-	-	10.262	10.262
		294.309	274.645	304.415	293.309
TOTAL DO ATIVO		385.605	364.370	431.897	418.827

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

SHOPINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EM 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em de milhares de Reais)

	Nota	Shopinvest		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Fornecedores e outras contas a pagar	12	-	133	3.057	4.938
Impostos e contribuições a recolher	13	133	199	243	355
Dividendos a pagar		-	-	3.850	3.333
Provisão de Imposto de renda e contribuição social		-	-	609	451
Provisão de férias e encargos		158	124	157	125
Empréstimos e financiamentos	14	7.741	2.562	679	2.562
		8.032	3.018	8.595	11.764
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	14	-	679	-	679
Rendas a apropriar	15	-	-	495	459
Provisões para contingências	16	-	-	3.460	3.337
		-	679	3.955	4.475
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17	451.774	451.774	451.774	451.774
Prejuízos acumulados		(74.201)	(91.101)	(74.201)	(91.101)
		377.573	360.673	377.573	360.673
Participação dos não controladores		-	-	41.774	41.915
		377.573	360.673	419.347	402.588
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		385.605	364.370	431.897	418.827

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

SHOPINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EM 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em de milhares de Reais)

	Nota	Shopinvest		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida	18	-	-	28.213	41.751
Despesas operacionais					
Provisão para perda de recebíveis		-	-	(262)	(1.113)
Despesas comerciais	19.1	-	-	(1.050)	(1.130)
Despesas com pessoal		(4.794)	(4.216)	(4.794)	(4.267)
Despesas administrativas	19.2	(321)	(380)	(4.450)	(8.061)
Participação de equivalência patrimonial		19.664	19.278	-	-
Valor justo da Propriedade p/Investimento		-	-	5.682	(3.360)
Depreciação e amortização		-	-	(2.571)	(2.571)
Provisão para perda com contingências		-	-	(127)	18
Despesas com tributos diversos		(142)	(173)	(606)	(1.161)
Outros receitas (despesas) operacionais		-	(1.607)	(2.045)	(2.298)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		14.407	12.902	17.990	17.808
Receitas financeiras	20	2.689	2.958	5.117	5.900
Despesas financeiras	20	(196)	(191)	(362)	(328)
Resultado financeiro líquido		2.493	2.767	4.755	5.572
Lucro antes do IRPJ da CSLL		16.900	15.669	22.745	23.380
Contribuição social		-	-	(614)	(988)
Imposto de renda		-	-	(1.669)	(4.096)
Lucro líquido do exercício		16.900	15.669	20.462	18.296
Participação dos não controladores					
Participação dos não controladores		-	-	(3.562)	(2.627)
Lucro do exercício		16.900	15.669	16.900	15.669
Cotas integralizadas ao final do exercício		424.611.926	424.611.926	424.611.926	424.611.926
Lucro líquido por cota integralizada		0,04	0,04	0,04	0,04

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

SHOPINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - DMPL

EM 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em de milhares de Reais)

	Shopinvest			Consolidado	
	Capital social	Prejuízos acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	612.883	(106.770)	506.113	72.833	578.946
Redução de capital	(161.109)	-	(161.109)	(31.425)	(192.534)
Lucro do período	-	15.669	15.669	2.627	18.296
Distribuição de dividendos	-	-	-	(2.120)	(2.120)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	451.774	(91.101)	360.673	41.915	402.588
Lucro do período	-	16.900	16.900	3.562	20.462
Distribuição de dividendos	-	-	-	(3.703)	(3.703)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	451.774	(74.201)	377.573	41.774	419.347

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

SHOPINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - DFC

EM 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em de Reais - R\$)

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro do exercício	16.900	15.669	20.462	18.296
Ajustes de despesas e receitas que não envolvem recursos do caixa:				
. Depreciação	-	-	2.571	2.571
. Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	262	1.113
. Alterações nas provisões	-	-	122	(861)
. Perdas (Ganhos) no valor justo de propriedade para investimento	-	-	(5.682)	3.360
. Participação nos resultados de controlada/coligada	(19.664)	(19.278)	-	-
. Participação dos não controladores	-	-	(3.562)	(2.627)
. Baixa de intangíveis	-	2.258	-	2.258
	(2.764)	(1.351)	14.173	24.110
Variações no capital circulante:				
. Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5.970	(1.411)	(1.015)	3.737
. Adiantamentos e despesas antecipadas	-	-	373	708
. Fornecedores e outras contas a pagar	(166)	(1.726)	(1.924)	(37.862)
	5.804	(3.137)	(2.566)	(33.417)
Gerado pelas operações:				
. Imposto de renda e contribuição social pagos			158	(468)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	3.040	(4.488)	11.765	(9.775)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
. Aquisição de imobilizado	-	-	(7.996)	(2.186)
. Recursos provenientes da venda do imobilizado	-	-	-	235.200
. Redução de capital na cisão parcial	(5.023)	160.909	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	(5.023)	160.909	(7.996)	233.014
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
. Recursos provenientes da emissão de cotas de capital	-	(161.109)	-	-
. Recursos provenientes de empréstimos	1.970	623	(15.142)	(62.583)
. Recursos provenientes da redução de cotas de capital	-	-	-	(161.109)
. Pagamento de empréstimos	-	-	7.365	(7.364)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	1.970	(160.486)	(7.777)	(231.056)
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	(13)	(4.065)	(4.008)	(7.817)
Variação do caixa e equivalentes de caixa				
. No início do exercício	22	4.087	13.922	21.739
. No final do exercício	9	22	9.914	13.922
	(13)	(4.065)	(4.008)	(7.817)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

SHOPINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

1 - Contexto operacional

A Shopinvest Empreendimentos e Participação S.A. ("Companhia") foi constituída no ano de 2008 sob a forma de sociedade anônima, com o objetivo de participar em empreendimentos relacionados ao negócio de shopping centers e/ou no capital de sociedade proprietárias de shopping centers. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede no Rio de Janeiro – RJ.

2 - Resumo das principais políticas contábeis

2.1 - Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo apresentadas em conformidade com a Lei 6.404/76, complementada pelas Leis 10.303/2001, 11.638/2007, 11.941/2009 e 12.973/2014, e foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e, ainda, com base nas normas e procedimentos contábeis estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em convergência com as Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelos diretores da Companhia em 14 de abril de 2026.

2.2 - Base de elaboração e apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP"), considerando pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelas disposições contidas na Lei de Sociedades por Ações.

A partir de 2014, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas às demonstrações financeiras individuais não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que o Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas (conforme deliberação CVM nº 733/14). Dessa forma, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

A demonstração de resultado abrangente (individual e consolidada) não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado abrangente é igual ao resultado do exercício total.

2.3 – Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024. As controladas do grupo estão apresentadas na Nota 9. As controladas são integralmente consolidadas e suas demonstrações financeiras são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados por completo.

2.4 – Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (moeda funcional). As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, moeda funcional e de apresentação, e todos os valores aproximados para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma, portanto, os valores apresentados em milhares de reais quando somados, podem não coincidir com os respectivos totais já arredondados.

2.5 – Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósito bancário, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor) e saldos em contas garantidas.

2.6 – Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.7 – Contas a receber de clientes

Incluem aluguéis a receber, bem como os valores de cessão de direito de uso (CDU) dos lojistas dos Shoppings Centers. São demonstrados pelos valores históricos, já deduzidos das respectivas perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa (*PECLD*). A Administração da Companhia considera que as perdas com créditos duvidosos foram reconhecidas e que os valores dos recebíveis serão realizados.

2.8 – Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

2.9 – Propriedade para investimento (consolidado)

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou depreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período no qual as mudanças ocorreram.

2.10 – Custo dos empréstimos

Custo de empréstimos diretamente relacionados com a construção de propriedades para investimento são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo, até que a construção física do ativo esteja finalizada. Quando substancialmente todas as atividades necessárias para que o shopping entre em operação estiverem concluídas, é cessada a capitalização dos juros.

2.11 – Partes relacionadas

As transações praticadas entre a controladora e suas controladas, bem como as empresas de mesmo grupo econômico, seguem políticas de preços e prazos específicos estabelecidos em contratos entre as partes. Os contratos referem-se substancialmente aos empréstimos concedidos e obtidos entre as partes.

2.12 – Intangível

A Companhia possui registrado ágio na emissão de ações por expectativa de rentabilidade futura, testados anualmente para impairment, afim de mantê-lo contabilizado ao valor recuperável.

2.13 – Empréstimos

Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva ao longo prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesa financeiras.

2.14 – Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva.

2.15 – Provisões

São reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor possa ser estimado com segurança.

2.16 – Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que os benefícios econômicos forem 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) Receita de aluguel

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior número entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. Tanto o aluguel mínimo mensal quanto o complemento advindo do aluguel percentual sobre a receita do locatário são reconhecidos no resultado por competência.

b) Receita de cessão de direito de uso

Os valores de cessão de direito de uso são contabilizados como receitas diferidas, em uma conta de passivo chamada “rendas a apropriar”, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

c) Receita de estacionamento

Refere-se à receita com exploração de estacionamentos do Shopping Park Lagos, Shopping Park Sul S.A. e Shopping Park Europeu S.A.

2.17 – Tributação

As despesas com imposto de renda e contribuição social representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

- a) **Impostos correntes:** A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente pelas empresas da Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

- b) **Impostos diferidos:** O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no fim de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

3 – Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto.

4 – Caixa e equivalentes de caixa

Representado por valores mantidos em espécie, em conta corrente e em aplicação financeira.

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixas	2	2	2	2
Aplicações financeiras	7	20	9.912	13.920
	9	22	9.914	13.922

As aplicações financeiras são de renda fixa, mantidas em instituições financeiras de primeira linha, e podem ser resgatadas a qualquer tempo, de acordo com as necessidades de capital de giro da Companhia.

5 – Contas a receber de clientes

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Alugueis (a)	-	-	4.199	4.328
Cessão de direito de uso (b)	-	-	270	1.313
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	-	-	(585)	(1.160)
Outros	-	-	307	63
	-	-	4.191	4.544

(a) Representa as contas a receber de aluguel de lojas e outros espaços comerciais nos shoppings.

(b) Representa as contas a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso (CDU) das lojas e outros espaços comerciais nos shoppings.

(c) A Companhia constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa com base na análise de valores inadimplidos de aluguel e CDU que estão sendo cobrados na esfera judicial.

6 - Adiantamentos e despesas antecipadas

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Mútuo com lojistas (a)	-	-	46	449
Adiantamento para condomínios (b)	-	-	401	371
	-	-	447	820

(a) Os mútuos com lojistas representam valores repassados a título de empréstimo a alguns lojistas, com o intuito de financiar as obras e benfeitorias na fase de montagem das lojas. Os valores são cobrados dos lojistas em parcelas mensais, sendo atualizados monetariamente pelo mesmo índice dos contratos de aluguel.

(b) Os adiantamentos para condomínio referem-se aos aportes de recurso feitos pelo shopping, para cobrir a inadimplência de despesas condominiais de parte dos lojistas.

7 – Contas a receber com partes relacionadas

		Shopinvest		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Curto Prazo					
VR4 Empreend. Participações Ltda	(b)	-	-	679	396
		-	-	679	396
Longo Prazo					
		2025	2024	2025	2024
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a)	1.248	1.248	1.248	1.248
VR4 Empreend. Participações Ltda	(b)	7.111	7.111	9.432	10.111
Log&Print	(c)	46.331	43.800	71.838	67.593
Sobrapar	(d)	-	-	21.985	12.591
		54.690	52.159	104.503	91.543

(a) A Shopinvest firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para a Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a finalidade de financiar a construção de um hipermercado anexo ao Shopping Park Europeu.

(b) A SPI 33 Participações Ltda. firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para a VR4 Empreendimentos e Participações Ltda., com a finalidade de financiar a compra de parte do terreno onde o Shopping Park Sul está sendo construído, no montante de R\$ **7.111**. Adicionalmente, o Shopping Park Sul cedeu o montante de R\$ **3.397** para a VR4 Empreendimentos a título de mútuo, sem juros e correção monetária, a serem pagos em 60 parcelas iguais e consecutivas, com o primeiro vencimento em 20/06/2025.

(c) A SPI33 e a Shopinvest firmaram contratos de mútuo com a Log & Print Gráfica, Dados Variáveis e Logística Ltda, com saldo em 31 de dezembro de 2025 em R\$ **25.507** registrados no ativo da SPI33 e R\$ **46.331** registrados no ativo da Shopinvest. A correção é de IPCA + 1% a.a., com vencimento em 30 de junho de 2026.

(d) No decorrer do exercício de 2024 a SPI 33 emprestou R\$ **12.591** para a Sobrapar, mais R\$ **9.393** no decorrer de 2025, sem juros e correção monetária, com vencimento para 31/12/2026.

8 - Adiantamento para futuro aumento de capital

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
SPI 33 Participações	32.741	27.719	-	-
	32.741	27.719	-	-

9 – Investimentos

Nome	Percentual de participação		Patrimônio líquido da investida	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas diretas				
- Shopping Park Europeu S.A.	100,00%	100,00%	183.068	170.675
- SPI 33 Participações Ltda	100,00%	100,00%	111.241	103.970
Total			294.309	274.645
Controladas indiretas por meio da SPI33 Participações Ltda				
- Shopping Park Sul S.A.	66,67%	66,67%	83.566	83.842

Em função da cisão parcial ocorrida em 31 de outubro de 2024, a Shopinvest transferiu para a Shopping Park Lagos S.A. a totalidade das **124.604.364** ações que detinha desta sociedade. Como consequência, ao final do exercício de 2024, o saldo contábil do investimento da Shopinvest na Shopping Park Lagos S.A. foi reduzido a zero.

10 - Propriedades para investimento

A Companhia contratou empresa especializada para elaborar os laudos de avaliação de suas propriedades para investimento a valor justo. A avaliadora aplicou a metodologia de fluxo de caixa descontado a valor presente.

Para a elaboração dos laudos também foram considerados dados obtidos no mercado imobiliário local. Os valores dos empreendimentos decorrem de um conjunto particular de fatores, tais como o posicionamento dos empreendedores, o risco associado ao desempenho futuro do empreendimento, as próprias condições macroeconômicas do país e das regiões aonde se localizam os shoppings.

Foi avaliada pelo método do valor justo a propriedade para investimento do Shopping Park Europeu S.A. Fica mantida a avaliação do Shopping Park Sul S.A. pelo método do custo.

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Shopping Park Europeu S.A.	-	-	169.000	162.000
Shopping Park Sul S.A.	-	-	125.153	121.047
	-	-	294.153	283.047

Devido à cisão parcial realizada em 31 de outubro de 2024, o investimento no Shopping Park Lagos S.A. deixou de ser incluído na consolidação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

A movimentação das propriedades para investimento está apresentada abaixo:

	Shopping Park Lagos S.A.	Shopping Park Europeu S.A.	Shopping Park Sul S.A.	Total
Saldo em 31/12/2023	235.200	165.000	121.792	521.992
Adições	-	360	1.826	2.186
Depreciações	-	-	(2.571)	(2.571)
Ajuste ao valor de mercado	-	(3.360)	-	(3.360)
Cisão parcial da Shopinvest	(235.200)	-	-	(235.200)
Saldo em 31/12/2024	-	162.000	121.047	283.047
Adições	-	7.000	6.678	13.677
Depreciações	-	-	(2.571)	(2.571)
Saldo em 31/12/2025	-	169.000	125.154	294.153

11 - Intangível

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Ágio na emissão de ações no Shopping Park Sul	-	-	10.262	10.262
	-	-	10.262	10.262

12 - Fornecedores e outras contas a pagar

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fornecedores	-	133	292	261
Despesas condominiais e FPP a pagar	-	-	2.491	4.659
Outras contas a pagar	-	-	274	18
	-	133	3.057	4.938

13 - Impostos e contribuições a recolher

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contribuições	-	13	101	121
IRRF	69	82	71	96
ISS	-	-	1	1
Outros impostos e contribuições a recolher	64	104	70	137
	133	199	243	355

14 – Empréstimos e financiamentos

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Empréstimos de curto prazo	7.741	2.562	679	2.562
Empréstimos de longo prazo	-	679	-	679
	7.741	3.241	679	3.241

Empréstimo junto à PB Administradora de Estacionamentos Ltda, com saldo de **R\$ 679** em 31 de dezembro de 2025, com a finalidade de financiar a expansão do estacionamento do Shopping Park Lagos. O empréstimo será pago em 48 parcelas mensais, iguais e sucessivas com juros de 9,8% a.a., com primeira parcela paga em abril de 2023 e vencimento em março de 2026. Na AGE de 31/10/2024, a Shopinvest assumiu a dívida do Shopping Park Lagos junto à PB Administradora de estacionamentos Ltda, através de um aumento de capital. As condições originais do empréstimo foram mantidas. Em 2025 a Shopinvest adquiriu empréstimo junto ao Park Europeu, com saldo em 31 de dezembro de 2025 em **R\$ 7.062**, com vencimento em 31 de dezembro de 2026, sem incidência de correção e juros.

15 – Rendas a apropriar

O montante de **R\$ 495**, apresentado nesta conta em 31 de dezembro de 2025 (**R\$ 459**, em 31 de dezembro de 2024), refere-se aos valores dos contratos de cessão de direito de uso, contabilizados como receitas a apropriar, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração de cada loja.

16 – Provisões para contingências

O montante de **R\$ 3.460**, apresentada nesta conta em 31 de dezembro de 2025 (**R\$ 3.337**, em 31 de dezembro de 2024), refere-se às provisões para contingências, registradas, em sua maioria, com base nas expectativas de perda em ações cíveis movidas contra o Shopping Park Europeu S.A, alegando danos estruturais nas casas vizinhas à época da construção do empreendimento.

17 – Capital social

Em 31 de outubro de 2024, a Shopinvest Empreendimentos e Participações S.A. realizou uma operação de cisão parcial e desproporcional, resultando na redução de seu capital social. A cisão envolveu a transferência de uma parcela de seu patrimônio líquido, correspondente à totalidade das ações que detinha da Shopping Park Lagos S.A., no montante de **R\$ 161.109**, para a própria Shopping Park Lagos S.A.

Como resultado, o capital social da Shopinvest foi reduzido de **R\$ 612.883** para **R\$ 451.774**, com o cancelamento de 188.271.098 ações ordinárias, a quantidade de ações passa de 612.883.024 para 424.611.926 ações, todas nominativas e sem valor nominal.

18 – Receita líquida

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita de aluguel	-	-	21.598	28.941
Receita de estacionamento	-	-	7.513	11.009
Receita de cessão de direito de uso	-	-	219	608
Outras receitas	-	-	764	4.042
	-	-	30.094	44.600
(-) Vendas canceladas	-	-	(775)	(1.413)
(-) Impostos incidentes sobre a receita	-	-	(1.106)	(1.436)
	-	-	28.213	41.751

19 - Despesas

19.1 – Despesas comerciais

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Comercialização de espaços comerciais	-	-	(1.050)	(1.130)
	-	-	(1.050)	(1.130)

19.2 – Despesas administrativas

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
. Despesas com condomínio	-	-	(1.119)	(2.822)
. Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	(77)	(133)	(2.972)	(4.779)
. Outras despesas administrativas	(244)	(247)	(359)	(460)
	(321)	(380)	(4.450)	(8.061)

20 - Resultado financeiro

	Shopinvest		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
. Rendimentos de aplicações financeiras	2.567	2.958	4.873	5.706
. Outras receitas financeiras	122	-	244	194
	2.689	2.958	5.117	5.900
Despesas financeiras				
. Variação monetária Bradesco	(196)	(191)	(197)	(499)
. Outras despesas financeiras	-	-	(165)	171
	(196)	(191)	(362)	(328)
Resultado financeiro líquido	2.493	2.767	4.755	5.572

21 - Cobertura de seguros

A Companhia mantém apólices de seguro contratado junto a algumas das principais seguradoras do país que foram definidas por orientação de especialistas e levam em consideração a natureza e o grau de risco envolvido.

22 – Gestão de riscos

a) Risco de taxa de juros

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

b) Risco de taxa de câmbio

O resultado da Companhia não é suscetível a sofrer variações pela volatilidade da taxa de câmbio, pois a Companhia não possui operações em moeda estrangeira.

c) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e sua investida não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

23 – Eventos subsequentes

A Companhia não identificou e não realizou qualquer evento subsequente que impacte as demonstrações financeiras entre 31 de dezembro de 2025 e a data de aprovação destas demonstrações.