



SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.

Manaus - AM

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO 2025
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.
Administradores e Acionistas do
Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.
Manaus - AM

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** 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 correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** 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 para pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas”.

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 contábeis”. Somos independentes em relação ao **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** 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.

Ênfase – Passivos contingentes

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 23, o **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** possui processos cíveis, segundo seus assessores jurídicos, classificados como perda provável R\$ 147.126 e possível R\$ 135.692. Foi constituída provisão adicional para pagamento referente a contingências no montante de R\$ 8.302.403, sem confirmação dos assessores jurídicos sobre os valores provisionados.

A administração considera que a provisão constituída é suficiente para cobrir eventuais perdas relacionadas a processos judiciais.

Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da administração e governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas”, incluindo as disposições contidas na Interpretação Técnica ITG 2002 (R1) – Entidades sem Finalidade de Lucros e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a empresa ou cessar suas operações, ou não teria nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 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 objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.**
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 o **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objeto de apresentação adequada.
- Fornecemos também aos responsáveis da administração do **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.**, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

Rio de Janeiro– RJ, 08 de maio de 2026.

DocuSigned by:

Jorge Luiz Calaza Rocha

66D90A662A12406...

JORGE LUIZ CALAZA ROCHA
CONTADOR - CRC - RJ nº 62.580/O-1
GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES
CRC - DF nº 000810/O - F - RJ

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

Ativo	Notas	2025	2024	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2025	2024
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	15.401.285	11.210.109	Empréstimos e financiamentos	11	108.099.119	122.099.200
Contas a receber	6	2.399.364	1.582.056	Fornecedores	12	251.967	13.759
Valores a receber de partes relacionadas	7	27.829.574	7.177.386	Obrigações fiscais e trabalhistas	13	14.731.795	13.385.446
Adiantamentos e despesas antecipadas	8	108.005	83.727	Partes relacionadas	14	247.860	139.454
Impostos e contribuições a recuperar		2.118.814	752.654	Outras obrigações		35.196.490	8.422.132
Outros créditos		-	1.011.905			158.527.231	144.059.990
		47.857.042	21.817.838				
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo		363.672	1.050.369	Depósito caução		1.635.826	808.000
Propriedade para investimento	9	231.436.027	175.067.695	Provisão para contingência	23	8.449.529	18.027.848
Imobilizado	10	1.567	2.268	AFAC	15	132.683.316	137.014.436
		231.801.266	176.120.332	Receita diferida	16	147.680	195.459
						142.916.351	156.045.743
						301.443.582	300.105.733
Total do ativo				Patrimônio líquido			
		279.658.308	197.938.170	Capital social	17	88.942.247	88.942.247
				Resultados acumulados		(110.727.521)	(191.109.811)
				Total do patrimônio líquido		(21.785.274)	(102.167.564)
				Total do passivo e patrimônio líquido		279.658.308	197.938.170

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

	Notas	2025	2024
Receita bruta		23.114.608	23.873.376
(-) Deduções		492.660	(1.398.625)
Receitas líquidas	18	23.607.267	22.474.751
(-) Custo	19	(9.652.864)	(11.797.839)
Lucro bruto		13.954.403	10.676.912
Despesas gerais e administrativas	20	241.206	(18.355.854)
Despesas tributárias		(56.261)	(69.207)
Outras receitas e despesas	21	72.457.119	11
Lucro (prejuízo) operacional		86.596.468	(7.748.137)
Receita financeira		1.221.578	1.005.825
Despesa financeira		(5.082.122)	(4.548.447)
Resultado financeiro líquido	22	(3.860.544)	(3.542.622)
Resultando antes do IRPJ e CSLL		82.735.924	(11.290.759)
IRPJ e CSLL diferido		(1.177.863)	(1.105.560)
IRPJ e CSLL		(1.175.771)	(793.096)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		80.382.290	(13.189.415)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

	Capital social	Resultados acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	88.942.247	(176.165.029)	(87.222.782)
Ajuste de exercícios anteriores		(1.755.367)	(1.755.367)
Prejuízo líquido do exercício		(13.189.415)	(13.189.415)
Em 31 de dezembro de 2024	88.942.247	(191.109.811)	(102.167.563)
Lucro líquido do exercício		80.382.290	80.382.290
Em 31 de dezembro de 2025	88.942.247	(110.727.521)	(21.785.274)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

	2025	2024
Fluxos de caixa de atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	80.382.290	(13.189.415)
Ajuste de exercícios anteriores	-	(1.755.367)
Linearização da receita	157.085	(329.112)
Provisão para contingência	(9.578.319)	17.434.273
Perdas no recebimento de crédito	(2.646.302)	292.499
Depreciação	6.344.623	7.600.879
	74.659.376	10.053.757
(Aumento)/Redução sobre contas a receber	1.671.910	656.865
(Aumento)/Redução sobre adiantamentos e despesas antecipadas	(24.278)	1.783.200
(Aumento)/Redução sobre imposto a recuperar	(1.366.160)	506.550
(Aumento)/Redução sobre outros créditos	1.011.905	(1.011.905)
(Aumento)/Redução sobre partes relacionadas	(20.543.782)	(8.162.008)
Aumento/(Redução) sobre realizável a longo prazo	686.697	(1.043.015)
Aumento/(Redução) sobre empréstimo e financiamento	(14.000.081)	(12.665.360)
Aumento/(Redução) dos fornecedores	238.207	(2.280.294)
Aumento/(Redução) das obrigações fiscais e trabalhistas	1.346.349	930.367
Aumento/(Redução) sobre depósito caução	827.826	800.000
Aumento/(Redução) das provisões para contingências	-	362.815
Aumento/(Redução) das receitas diferidas	(47.779)	19.355
Aumento/(Redução) das outras obrigações	26.774.359	6.621.158
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	71.234.549	(3.428.516)
Fluxos de caixa de atividades de investimento		
Aumento/(Redução) sobre propriedade para investimento	(62.712.204)	(198.606)
Aumento/(Redução) sobre imobilizado	(51)	1.074
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(62.712.254)	(197.532)
Fluxos de caixa de atividades de financiamento		
AFAC	(4.331.119)	(6.199.875)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(4.331.119)	(6.199.875)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	4.191.176	(9.825.923)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11.210.109	21.036.032
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	15.401.285	11.210.109

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.

Manaus - AM

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em reais (centavos omitidos)

1. Informações gerais

O Shopping Manaus Via Norte SPE S.A (“Sociedade”) tem como atividade o recebimento de aluguéis, bem como, a elaboração de orçamentos e estudos de investimentos, administração de contratos de locação, contratação de financiamentos e demais atividades necessárias a garantir a locação e recebimento pela locação, deduzidos das despesas necessárias para garantir os recebimentos das receitas, despesas de manutenção do Shopping Via Norte, bem como outras despesas necessárias a preservação e operação da área do Shopping.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME. Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir ativos financeiros, entre outros, mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis em conformidade com o CPC PME requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da empresa no processo de aplicação das políticas contábeis.

As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota “4”.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, e estão apresentadas ao custo histórico com base de valor, exceto alguns ativos e passivos ao valor realizável ou ao valor justo indicado de outra forma.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (“moeda funcional”). As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da empresa e, também, a sua moeda de apresentação.

2.1. Apuração de resultado

O resultado é apurado segundo o regime de competência entre os exercícios.

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.

Manaus - AM

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em reais (centavos omitidos)

2.2. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas são demonstradas a seguir:

2.2.1 Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros.

(a) Classificação

A empresa classifica seus ativos financeiros, no seu reconhecimento inicial, sob as categorias ao valor justo por meio do resultado e recebíveis. A classificação depende da finalidade para qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Recebíveis são os ativos não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data da emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da empresa compreendem o “caixa e equivalentes de caixa”, “contas a receber” e “outros créditos”.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante. Os ativos financeiros classificados como títulos disponíveis para negociação referem-se as aplicações financeiras.

(b) Reconhecimento e mensuração

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ativos mensurados ao custo amortizado são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida no resultado quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado são apresentados na demonstração do resultado (receitas financeiras) no exercício em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

(c) *Impairment* de ativos financeiros

A empresa avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.**Manaus - AM****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2025****Em reais (centavos omitidos)**

ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

(d) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada. A empresa também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2025, a empresa mantinha somente financeiros mensurados a custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores e outros passivos.

(e) Compensação de ativos e passivos financeiros

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a empresa tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(f) Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre as partes conhecidas, em condições normais do mercado. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações contábeis e as alterações são contabilizadas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2025, a empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.

Manaus - AM

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em reais (centavos omitidos)

2.4. Contas a receber

As contas a receber são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação. É constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existe uma evidência objetiva de que não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

2.5. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados e esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

Em atenção ao CPC 28, a empresa também registra etapas em construção como propriedade para investimento, dado que esses empreendimentos serão mantidos para fins de arrendamento operacional.

2.6. Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração, excluindo custos de financiamentos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada com base no método linear para alocação de custos, menos o valor residual durante a vida útil.

Os valores residuais, a vida útil e os métodos de depreciação dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, quando existir uma indicação de mudança significativa desde a última data de balanço.

Os ganhos e as perdas em alienações são determinados pela comparação do valor de venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras despesas operacionais" na demonstração do resultado.

2.7. Fornecedores e contas pagar

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

2.8. Capital social

Quotas são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de quotas são reconhecidas como dedução do patrimônio líquido.

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.**Manaus - AM****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2025****Em reais (centavos omitidos)****2.9. Provisões para perdas por *impairment* em ativos não financeiros**

Os ativos não financeiros são revisados anualmente para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (*impairment*), o valor contábil do ativo (ou a unidade geradora de caixa à qual o ativo tenha sido alocado) será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Esse último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo (ou de uma Unidade Geradora de Caixa – “UGC”), menos as despesas de venda, e o valor em uso. Para fins de avaliação de perda, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *redução*, com exceção do ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço.

2.10. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.11. Reconhecimento da receitaReceitas de aluguéis

A receita é reconhecida em função do regime de competência em base pro-rata mensal ao longo do contrato e compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do empreendimento. A receita é apresentada líquida de descontos e cancelamentos.

O aluguel é cobrado com base em percentual estabelecido em contrato sobre o faturamento das lojas, bem como valores adicionais vinculados a eventos comerciais. Para a maior parte dos contratos é assegurado um aluguel mínimo mensal, o qual é cobrado sempre que o seu valor atualizado pelos índices contratuais for superior ao valor do aluguel determinado com base no faturamento.

Receita de CDU - Cessão de Direito de Uso de unidade locada

Corresponde à valores recebidos dos lojistas pela cessão do direito de uso da unidade ~~locada~~ e ato contínuo ao recebimento, creditados aos empreendedores.

A receita de CDU é reconhecida linearmente no resultado do shopping conforme prazo do contrato e é corrigida monetariamente.

Receitas de estacionamento

Refere-se à receita com exploração de estacionamento do shopping center apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Em reais (centavos omitidos)

2.12. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros, perdas nos instrumentos financeiros derivativos. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.
O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgado, na data do balanço.

A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Em 2025 a empresa apurou imposto de renda e contribuição social, sendo seu regime de apuração fiscal optado para o exercício o lucro real anual.

3. Normas e interpretações novas e revisadas e emitidas:

Foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), a revisão das normas abaixo, já vigentes no exercício de 2025, sem efeitos nas demonstrações contábeis da empresa:

?

Pronunciamento	Alteração/ Aprimoramento
CPC 02 (R2) – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis	Inclusão de transações em moeda estrangeira e operações no exterior nas demonstrações contábeis de uma entidade no Brasil e como converter as demonstrações contábeis de entidade no exterior para a moeda de apresentação das demonstrações contábeis no Brasil.
CPC 18(R3) – Investimentos em coligada, controlada e empreendimento controlado em conjunto	Alinhamento do texto com o da IAS 28, em especial no que se refere à aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) em determinadas situações – particularmente.

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Em reais (centavos omitidos)

ICPC 09 (R3) – Demonstrações individuais, separadas e Aplicação do MEP	A interpretação técnica ICPC 09 (R3) foi revisada para fazer frente às mudanças feitas no CPC 18 (R3). Com a retirada dos comandos sobre mensuração de controladas nas demonstrações separadas, a ICPC 09 (R3) ajusta redação e referências, consolidando nesses casos o tratamento contábil do método da equivalência patrimonial (MEP).
--	---

?

O IASB analisa a emissão de novos pronunciamentos e revisão de alguns existentes, que entraram em vigência em janeiro de 2025, com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC. À medida que os normativos forem regulamentados, a administração da empresa avaliará o impacto que tais pronunciamentos possam ter em suas demonstrações contábeis:

?

Pronunciamento	Alteração	Vigência
IAS 1 - Presentation of Financial Statements – IFRS 18	Altera a estrutura da demonstração do Resultado do Exercício. Novas categorias na demonstração do fluxo de caixa. Mudanças nas notas explicativas.	a partir de 1º de janeiro de 2027
IFRS Practice Statement – Management Commentary (voluntário)	A revisão do practice statement amplia e moderniza a orientação sobre as informações narrativas que acompanham as demonstrações financeiras, com foco em materialidade e contexto estratégico, inclusive riscos, modelo de negócios e desempenho.	Emissão 23/06/2025
IAS 21 - The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates	Moeda não passível de conversão.	a partir de 1º de janeiro de 2025

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Considerando a natureza e a complexidade das operações da Empresa, na opinião da administração, as estimativas contábeis e julgamentos feitos no curso da preparação dessas demonstrações contábeis não são difíceis, subjetivas o complexas em um grau que requeressem sua descrição como críticas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Depósitos em conta corrente	4.024.723	7.239.186
Aplicação financeira	11.400.562	3.994.923
Numerários em trânsito	(24.000)	(24.000)
	15.401.285	11.210.109

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Em reais (centavos omitidos)

6. Contas a receber

Referem-se aos valores a receber de locatários, cuja composição com base em 31 de dezembro é a seguinte:

	2025	2024
Aluguel	5.493.003	5.260.358
Estacionamento	39.139	87.426
Cessão de direito de uso	1.130.221	1.541.029
Linearização de locação	376.837	533.922
(-) Perdas	(4.639.835)	(5.840.679)
	2.399.364	1.582.056

Aging list em 2025 estão distribuídos da seguinte forma:

A vencer	2.969.840	2.642.368
Vencidos de 1 a 30 dias	115.138	159.494
Vencidos de 31 a 90 dias	39.071	48.101
Vencidos de 91 a 150 dias	87.218	203.447
Vencidos de 151 a 210 dias	45.110	98.143
Vencidos de 211 a 270 dias	52.073	60.174
Vencidos de 271 a 330 dias	73.478	53.715
Acima de 330 dias	.3657.271	4.157.294
Contas a receber	7.039.199	7.422.736
(-) Perdas	(4.639.835)	(5.840.679)
Saldo	2.399.364	1.582.056

7. Valores a receber de partes relacionadas

	2025	2024
Shopping empreendedor	1.339.920	136.480
Shopping condomínio	-	105
Basa	25.281.654	5.832.802
Wega par ltda	783.811	783.811
Firma participações ltda	424.189	424.189
	27.829.574	7.177.386

8. Adiantamentos e despesas antecipadas

	2025	2024
Adiantamentos a fornecedores	-	-
Adiantamento a fornecedores - shopping	87.073	-
Fiança bancária	20.932	83.727
	108.005	83.727

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Em reais (centavos omitidos)

9. Propriedade para investimento

	Terrenos	Edificações e Instalações	Allowance	Móveis e Utensílios	Máquinas e equipamentos	Provisão para perda	Total
Custo							
Em 1º de janeiro de 2025	55.863.510	229.092.128	9.012.178	1.889.475	16.384.320	(61.977.423)	250.264.188
Aquisições	-	734.831	-	-	-	-	734.831
(-) Baixas	-	-	-	-	-	61.977.423	61.977.423
Em 31 de dezembro de 2025	55.863.510	229.826.959	9.012.178	1.889.475	16.384.320	-	312.976.443
Depreciação e amortização acumulados							
Em 1º de janeiro de 2025	-	(55.980.975)	(8.434.924)	(1.889.475)	(8.891.120)	-	(75.196.494)
Depreciação	-	(5.477.564)	(150.588)	-	(715.770)	-	(6.343.922)
Em 31 de dezembro de 2025	-	(61.458.539)	(8.585.512)	(1.889.475)	(9.606.889)	-	(81.540.416)
Valor contábil							
Em 1º de janeiro de 2025	55.863.510	173.111.153	577.255	-	7.493.200	(61.977.423)	175.067.695
Em 31 de dezembro de 2025	55.863.510	168.368.420	426.667	-	6.777.430	-	231.436.027

Em julho de 2025 foi emitido laudo de avaliação para o empreendimento denominado Shopping Manaus Vi Norte, no qual foi determinado que o valor de mercado para venda de 100% do imóvel em questão é de R\$ 308.500.000,00. O processo foi conduzido por especialistas independentes.

A avaliação foi realizada com o propósito de atualizar o valor de mercado do empreendimento, considerando aspectos econômicos, operacionais e projeções futuras.

O laudo utilizou dados financeiros, operacionais e de mercado vigentes até 31/05/2025, refletindo as condições atuais do Shopping e as perspectivas de crescimento.

A emissão do aludo de valuation reforça o compromisso da empresa com transparência e a gestão eficiente de seus ativos. A empresa tem participação de 80% neste empreendimento.

10. Imobilizado

	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamento de Informática	Total
Custo				
Em 1º de janeiro de 2025	3.662	8.186	61.338	73.187
(-) Baixas	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	3.662	8.186	61.338	73.187
Depreciação e amortização acumulados				
Em 1º de janeiro de 2025	(3.662)	(5.918)	(61.338)	(70.918)
Depreciação	-	(701)	-	(701)
Em 31 de dezembro de 2025	(3.662)	(6.619)	(61.338)	(71.620)

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Em reais (centavos omitidos)

Valor contábil				
Em 1º de janeiro de 2025	-	2.268	-	2.268
Em 31 de dezembro de 2025	-	1.567	-	1.567

11. Empréstimos e financiamentos

	2025	2024
Banco da Amazônia S/A	109.023.717	123.126.531
(-) custos de transição a apropriar	(924.598)	(1.027.331)
	108.099.119	122.099.200

12. Fornecedores

A empresa possuía saldo de fornecedores a pagar, em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 251.967 (2024: R\$ 13.759).

13. Obrigações fiscais e trabalhistas

	2025	2024
Impostos e contribuições a recolher	241.128	85.014
Impostos e contribuições diferidas a recolher	14.444.572	13.281.239
Tributos retidos a recolher	46.096	19.193
	14.731.795	13.385.446

14. Partes relacionadas

	2025	2024
Condomínio	243.745	136.162
FPP	4.115	3.291
	247.860	139.454

15. Adiantamento para futuro aumento de capital

	2025	2024
Rec. Saphir	114.298.604	115.346.160
Wega Par Ltda	9.087.937	10.834.138
Firma Participações Ltda	9.296.775	10.834.138
	132.683.316	137.014.436

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.
Manaus - AM
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Em reais (centavos omitidos)

16. Receita diferida

	2025	2024
CDU a apropriar	539.364	1.917.744
(-) CDU apropriado no resultado	(391.684)	(1.722.285)
	147.680	195.459

17. Capital social

O capital social as Companhia é de R\$ 88.942.247 (oitocentos e oito milhões, novecentos e quarenta e dois mil e duzentos e quarenta e sete reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 88.942.247 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária conferirá ao seu titular a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

18. Receita líquida

Referem-se aos valores faturando até 31 de dezembro de 2025, deduzidos doas valores cancelados e descontados pela administração:

	2025	2024
Aluguel	18.513.684	19.691.864
Cessão de direito de uso	32.177	53.645
Estacionamento	4.227.145	4.163.716
Multas contratuais	498.687	274.063
Outras receitas	-	19.200
Linearização de receita de aluguel	(157.085)	(329.112)
(-) Descontos e cancelamentos	492.660	(1.398.625)
	23.607.267	22.474.751

19. Custo

	2025	2024
Custos com lojas vagas	(745.782)	(1.155.951)
Custos administrativos de shopping	(2.563.210)	(3.041.076)
Depreciação	(6.343.871)	(7.600.811)
	(9.652.864)	(11.797.839)

20. Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
Depreciações e amortizações	(752)	(68)
Utilidades e serviços	(1.914)	(184)
Despesas gerais	243.872	(274.370)
Perdas no recebimento de crédito	-	(292.499)
Provisão para contingências	-	(17.434.273)
Outras despesas	-	(354.460)
	241.206	(18.355.854)

SHOPPING MANAUS VIA NORTE SPE S.A.**Manaus - AM****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2025****Em reais (centavos omitidos)****21. Resultado financeiro líquido**

	2025	2024
Receitas aplicações mercado aberto	1.077.799	991.582
Juros recebidos	68.666	3.849
Variações monetárias ativas	3.541	2.565
Multas s/ atrasos recebidos	33.259	7.829
Despesas bancárias diversas	(193.693)	(22.062)
Encargos s/ empréstimos e financiamentos	(3.895.993)	(4.720.689)
Multas dedutíveis	(13.181)	(94)
Variações monetárias passivas	(475.722)	16.932
Outras despesas financeiras	(439.931)	(102.733)
Resultado financeiro de shopping	(25.289)	280.199
	(3.860.544)	(3.542.622)

22. Outras receitas e despesas

No exercício de 2025, os sócios e administradores deliberaram pelo estorno do impairment realizado pela antiga administração do Shopping, em razão da ausência de documentação comprobatória e do entendimento de que a provisão constituída não refletia adequadamente a realidade do terreno.

	2025	2024
Reversão de perdas no recebimento de crédito	887.387	-
Reversão de contingências	9.578.319	-
Reversão de perda de Impairment	61.977.423	-
Outras	13.990	11
	72.457.119	11

23. Provisão para contingências

A empresa possui processos cíveis, segundo seus assessores jurídicos, classificados como perda provável R\$ 147.126 e possível R\$ 135.692. Foi constituída provisão adicional para pagamento referente a contingências no montante de R\$ 8.302.403, sem confirmação dos assessores jurídicos sobre os valores provisionados.

Contingências judiciais shopping	147.126
Contingências judiciais	6.294.567
Contingências fiscais - IPTU	2.007.836
	8.449.529

24. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas para emissão pela Administração do Shopping Manaus Via Norte SPE S/A em 08 de maio de 2026.