

MAGUS SHOPPING CENTERS S.A. (Cia Fechada)									
CNPJ Nº 21.264.350/0001-35									
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: A Magus Shopping Centers S.A. apresenta suas demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2025, refletindo a continuidade de sua estratégia voltada ao desenvolvimento e gestão de empreendimentos imobiliários. A Companhia manteve práticas contábeis alinhadas às IFRS e às normas brasileiras, preservando controles robustos e gestão conservadora de riscos. Os resultados do período foram influenciados por movimentos relevantes em investimentos, alienações, baixa de controlada e revisão de estimativas. A administração reforça seu compromisso com transparência, governança e sustentabilidade financeira. Mantemos foco na geração de valor aos acionistas e no desenvolvimento disciplinado de novos projetos. Gustavo de Souza Agostini – Diretor Presidente / Rafael Leitão Alves – Contador – CRC RJ-12447/O-6.									
BALANÇO PATRIMONIAL - Em R\$				DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - Em R\$				DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA-MÉTODO INDIRETO - Em R\$	
N.E.				2025				DISCRIMINAÇÃO	
2025				2024				2025	
2024								2024	
ATIVO									
CIRCULANTE									
Caixa e equivalentes de caixa	3.4	147.031	210.127						
Cientes		–	–						
Adiantamentos		10.500	10.500						
Impostos a recuperar		7.803	4.025						
		165.334	224.652						
NÃO CIRCULANTE									
Imobilizado									
Imobilizações		–	8.353						
(-) Depreciação		–	(5.401)						
Construções em andamento	3.5	4.429.261	4.384.950						
		4.429.261	4.387.902						
Investimentos									
Part. em outras empresas		200.000	200.000						
		200.000	200.000						
		4.629.261	4.587.902						
		4.794.595	4.812.554						
TOTAL DO ATIVO									
N.E.									
2025				2024					
PASSIVO									
CIRCULANTE									
Obrigações fiscais	3.7	1.740	323						
Obrgações trabalhistas e previdenciárias		–	438						
		1.740	761						
NÃO CIRCULANTE									
Partes Relacionadas	3.8	853.645	747.161						
Receita Diferida		1.402	1.596						
		855.048	748.757						
PATRIMÔNIO LÍQUIDO									
Capital social	3.9	7.545.783	7.545.783						
Prejuízos acumulados		(3.607.976)	(3.482.747)						
		3.937.807	4.063.036						
TOTAL PASSIVO									
		4.794.595	4.812.554						
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025–3.1 CONTEXTO OPERACIONAL —A MAGUS Shopping Centers S.A. tem como objeto social a participação em empreendimentos de qualquer natureza, principalmente empreendimentos imobiliários do tipo shopping center, participação em outras sociedades, como acionista ou quotista, bem como a prestação de serviços de desenvolvimento de shopping centers e comercialização de lojas. O Capital Social está distribuído da seguinte forma:									
	Acionista	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais	Total de Ações					
MAP Empreendimentos S/A		3.810.256	–	3.810.256					
GAP Empreendimentos S/A		3.735.460	–	3.735.460					
Gustavo de Souza Agostini		–	67	67					
TOTAL		7.545.716	67	7.545.783					
3.2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS —Declaração de conformidade—As demonstrações contábeis da empresa foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações (6.404/76), alteradas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). 3.3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS —As demonstrações financeiras são elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados a valor justo, e o resultado é apurado pelo regime de competência. O imposto de renda e a contribuição social são apurados pelo regime de lucro real. Caixa e equivalentes de caixa compreendem depósitos bancários e aplicações de curto prazo com liquidez imediata e baixo risco de variação de valor. As contas a receber são registradas pelos valores históricos, sendo juros, multas e atualizações reconhecidos quando do recebimento. O ativo imobilizado é registrado ao custo, líquido de depreciação acumulada e eventuais perdas por redução ao valor recuperável, sendo depreciado pelo método linear conforme a vida útil estimada dos bens. Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. As provisões para demandas judiciais são reconhecidas quando a perda é considerada provável e pode ser razoavelmente estimada, sendo periodicamente revisadas. As estimativas contábeis são determinadas com base em premissas e julgamentos da Administração									
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES —Examinamos as demonstrações financeiras da Magus Shopping Centers S.A., que incluem o balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2025, bem como as demonstrações do resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e notas explicativas. Em nossa opinião, tais demonstrações apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil. A auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Somos independentes da entidade e cumprimos os princípios éticos e as responsabilidades profissionais exigidas. Obtivemos evidência apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. As demonstrações financeiras de 2025, apresentadas apenas para fins comparativos, não foram auditadas, e não expressamos opinião sobre elas. A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras, pela adoção de práticas contábeis adequadas e pela manutenção de controles internos que assegurem informações livres de distorção relevante. Cabe ainda à administração avaliar a capacidade de continuidade operacional da empresa e divulgar, quando aplicável, incertezas relevantes relacionadas. Nossa responsabilidade é obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, decorrente de fraude ou erro. Para isso, aplicamos julgamento profissional e ceticismo, identificando riscos, planejando e executando procedimentos de auditoria. Avaliamos controles internos relevantes, políticas contábeis, estimativas da administração e a adequação do uso da base de continuidade operacional. Consideramos também a apresentação geral, a estrutura e as divulgações das demonstrações. Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração sobre o planejamento, a execução e os achados da auditoria, incluindo deficiências significativas observadas nos controles internos. AZORES AUDITORES LTDA. CNPJ n. 55.527.080/0001-20 / CRC/SC 012431/O-6—Jorge Alexandre Amaral / Sócio – Contador / CPF. 016.672.509-90 CRC/SC 1SC023905/O-4									

