

# **ALLOS S.A. e Controladas**

Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2024 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da  
ALLOS S.A.

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da ALLOS S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da ALLOS S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, 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 na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, 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 - CFC, 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.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

### *Reconhecimento da receita de aluguel*

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.22 e nº 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel com base no método linear durante o prazo de vigência dos contratos de arrendamento (locação) de suas propriedades para investimento. Essas transações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia e suas controladas não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à posse dos ativos.

Para as receitas de aluguel, os contratos de arrendamento (locação), de forma geral, estabelecem que os arrendatários (locatários) devem pagar o maior valor entre um aluguel mínimo contratual estipulado e um aluguel variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada arrendatário (locatário). De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a receita de aluguel mínimo, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, entre outros, e excluindo os efeitos inflacionários, deve ser reconhecida de forma linear ao longo do prazo de vigência contratual, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao elevado volume de contratos de arrendamento vigentes, consideramos o reconhecimento da receita de aluguel como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria, uma vez que os procedimentos adotados pela Companhia e suas controladas envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento, havendo, neste contexto, o risco de o cálculo de linearização da receita de aluguel não corresponder de forma condizente com as transações e/ou normas contábeis vigentes.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a identificação e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos pela Companhia e suas controladas no processo de reconhecimento da receita de aluguel, bem como a efetividade operacional das atividades-chave de controles internos; (ii) teste documental, em base amostral, incluindo o exame dos respectivos contratos de arrendamento; (iii) recálculo, em base amostral, dos valores de reconhecimento de receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do exercício e dos prazos contratuais; e (iv) a avaliação da adequação das divulgações incluídas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas advindas dos contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### *Redução ao valor recuperável das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades incorporadas e não incorporadas*

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.16, nº 2.17, nº 11 e nº 12 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2024, os saldos de propriedades para investimento, que estão mensuradas e registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de perdas por redução ao valor recuperável (“impairment”), e de ágios gerados na aquisição de entidades totalizam, respectivamente, R\$20.700.140 mil e R\$336.522 mil no Consolidado. A Companhia e suas controladas suportam os valores de realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e de geração de fluxo de caixa, que são preparadas pela Diretoria com base em seu melhor julgamento e suportadas pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. As referidas estimativas são preparadas e revisadas internamente, sendo aprovadas de acordo com a estrutura de governança corporativa da Companhia e de suas controladas. Devido à relevância dos referidos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve elevado grau de julgamento pela Diretoria, este assunto foi considerado como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a identificação das atividades de controles internos desenhadas e implementadas pela Companhia e suas controladas em relação à elaboração e revisão dos testes de redução ao valor recuperável dos ativos (“impairment”); (ii) o envolvimento de especialistas internos em avaliação de ativos para nos auxiliar na análise e revisão da metodologia e modelos utilizados pela Diretoria, assim como na avaliação das principais premissas macroeconômicas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades da Companhia e de suas controladas; (iii) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, entre outros, conforme fornecidos pela Diretoria da Companhia e de suas controladas e comparando-os com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na preparação de seu plano de negócios e demais estimativas efetuadas pela Companhia e suas controladas; (iv) a verificação da acuracidade dos cálculos matemáticos das referidas projeções; (v) a comparação da assertividade das projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho obtido pela Companhia e suas controladas no exercício corrente para identificar potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (vi) a comparação do valor recuperável adotado pela Diretoria, com base na metodologia de fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades em 31 de dezembro de 2024; e (vii) a avaliação da adequação das divulgações incluídas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos os valores recuperáveis das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins das IFRS, foram submetidas aos procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### *Auditoria dos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023*

Os valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado de 19 de março de 2024, sem modificação.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

## **Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB” e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, 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 individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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 Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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 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 de uma 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 e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos 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 e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar a opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

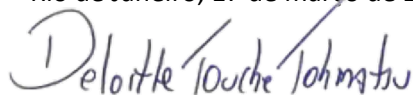
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.


Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 17 de março de 2025

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8 “F” RJ

  
Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

## ALLOS S.A. E CONTROLADAS

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		3.173	3.645	47.771	44.317
Aplicações financeiras	7	1.680.816	789.051	3.321.334	2.088.913
Contas a receber	8	42.355	51.116	492.367	646.315
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10f	89.407	643.838	423	743
Impostos e contribuições a recuperar	9	59.759	66.796	149.785	124.142
Despesas antecipadas		12.026	16.103	15.715	24.148
Outros saldos a receber	8.2	242.443	432.381	244.456	895.742
		<u>2.129.979</u>	<u>2.002.930</u>	<u>4.271.851</u>	<u>3.824.320</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	87.359	85.642	190.051	188.521
Contas a receber	8	9.818	-	92.826	-
Impostos diferidos	16	-	-	7.511	722
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	39.158	43.321
Depósitos judiciais	14	17.899	16.865	169.019	149.184
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	23	-	-	13.762	17.098
Instrumentos financeiros derivativos	13	-	3.378	-	3.378
Despesas antecipadas		16.254	25.290	17.991	27.474
Outros saldos a receber	8.2	163.715	16.140	237.192	118.360
Investimentos	10	14.811.464	15.977.672	624.928	695.186
Propriedades para investimento	11	751.861	771.851	20.700.140	21.661.102
Imobilizado		4.890	4.791	97.391	86.970
Intangível	12	140.206	124.879	826.970	843.459
		<u>16.003.466</u>	<u>17.026.508</u>	<u>23.016.939</u>	<u>23.834.775</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>18.133.445</u>	<u>19.029.438</u>	<u>27.288.790</u>	<u>27.659.095</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## ALLOS S.A. E CONTROLADAS

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Fornecedores		27.804	31.507	89.934	91.535
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	152.296	146.314	1.123.404	636.456
Impostos e contribuições a recolher	9	19.082	9.385	112.162	94.933
Dividendos a pagar	17.8	208.469	611.829	211.798	620.283
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	2.504	-	407.484	423.723
Receitas diferidas		1.180	1.422	15.813	14.265
Passivo de arrendamento		7.093	7.315	20.765	23.021
Outras obrigações	15.2	51.839	96.866	284.100	233.119
		470.267	904.638	2.265.460	2.137.335
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.833.443	2.717.286	5.521.620	5.042.475
Impostos e contribuições a recolher	9	-	360	7.721	17.715
Receitas diferidas		3.177	2.680	16.742	31.956
Impostos diferidos	16.1	1.223.269	1.285.212	4.755.405	4.840.550
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	19.752	29.294
Instrumentos financeiros derivativos	13	158.383	50.592	158.383	50.592
Passivo de arrendamento		28.370	31.586	158.658	163.688
Provisão para contingências	14	26.660	24.984	241.548	229.200
Outras obrigações	15.2	24.984	14.218	8.981	11.558
		4.298.286	4.126.918	10.888.810	10.417.028
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17.1	15.092.136	14.747.598	15.092.136	14.747.598
Gastos com emissões de ações	17.2	(72.332)	(72.332)	(72.332)	(72.332)
Ações em tesouraria	17.3	(776.697)	(433.928)	(776.697)	(433.928)
Reservas de capital	17.4	-	843.433	-	843.433
Reservas de lucros		3.126.101	2.917.427	3.126.101	2.917.427
Ajustes de avaliação patrimonial		(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		13.364.892	13.997.882	13.364.892	13.997.882
Participações não controladoras	17.6	-	-	769.628	1.106.850
Total do patrimônio líquido	17.7	13.364.892	13.997.882	14.134.520	15.104.732
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		18.133.445	19.029.438	27.288.790	27.659.095

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## ALLOS S.A. E CONTROLADAS

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores do lucro por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	281.090	288.641	2.739.848	2.712.274
Custo de aluguéis e serviços	19	(99.186)	(146.373)	(718.981)	(826.889)
Lucro operacional bruto		181.904	142.268	2.020.867	1.885.385
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(259.492)	(224.140)	(704.220)	(649.373)
Resultado de equivalência patrimonial	10	1.045.512	3.901.329	79.051	92.222
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	26.717	(222.159)	57.406	4.084.483
		812.737	3.455.030	(567.763)	3.527.332
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		994.641	3.597.298	1.453.104	5.412.717
Despesas financeiras		(569.805)	(411.373)	(1.048.262)	(843.070)
Receitas financeiras		211.732	97.340	463.339	339.190
Resultado financeiro, líquido	21	(358.073)	(314.033)	(584.923)	(503.880)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		636.568	3.283.265	868.181	4.908.837
Imposto de renda e contribuição social	16	61.943	103.693	(56.203)	(1.414.927)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		698.511	3.386.958	811.978	3.493.910
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		698.511	3.386.958	698.511	3.386.958
Participações não controladoras	17.6	-	-	113.467	106.952
		698.511	3.386.958	811.978	3.493.910
<u>Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores</u> <u>(em Reais - R\$ por ação)</u>					
Lucro líquido por ação – básico	17.7	1,2877	6,0538		
Lucro líquido por ação – diluído	17.7	1,2864	6,0538		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	698.511	3.386.958	811.978	3.493.910
Perda não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	(623)	-	(623)
Resultado abrangente total	<u>698.511</u>	<u>3.386.335</u>	<u>811.978</u>	<u>3.493.287</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	698.511	3.386.335	698.511	3.386.335
Não controladores	-	-	113.467	106.952
	<u>698.511</u>	<u>3.386.335</u>	<u>811.978</u>	<u>3.493.287</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## ALLOS S.A. E CONTROLADAS

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO) REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Gasto com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva para investimentos			Controladores	Não controladores	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	4.156.722	(72.332)	(2.825)	884.078	29.991	-	365.450	1.444.534	-	6.805.618	1.071.413	7.877.031
Aumento de capital	10.901.367	-	-	-	-	-	-	-	-	10.901.367	-	10.901.367
Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado	-	-	-	-	-	-	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)
Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls - FIA Regatas	-	-	(470.139)	-	-	-	-	-	-	(470.139)	-	(470.139)
Alocação de participação de não controladores da Br Malls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.760	99.760
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	3.386.958	3.386.958	106.952	3.493.910
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	169.348	-	-	-	(169.348)	-	-	-
Constituição de reserva de retenções de lucros	-	-	-	-	-	-	2.413.208	-	(2.413.208)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	192.573	-	-	(192.573)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(611.829)	(611.829)	-	(611.829)
Dividendos complementares ao mínimo distribuídos à reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	(255.874)	-	-	(255.874)	-	(255.874)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.641)	(130.641)
Recompra de ações de emissão própria	-	-	(347.989)	-	-	-	-	-	-	(347.989)	-	(347.989)
Cancelamento de ações em tesouraria	(310.491)	-	310.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	76.534	(40.645)	-	-	-	-	-	35.889	-	35.889
Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	(623)	-	(623)	-	(623)
Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	-	-	-	-	-	-	2.731	-	-	2.731	(2.731)	-
Aumento de capital envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.559	15.559
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.462)	(53.462)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	14.747.598	(72.332)	(433.928)	843.433	199.339	192.573	2.525.515	(4.004.316)	-	13.997.882	1.106.850	15.104.732

	Capital Social	Gasto com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva para investimentos			Controladores	Não controladores	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	14.747.598	(72.332)	(433.928)	843.433	199.339	192.573	2.525.515	(4.004.316)	-	13.997.882	1.106.850	15.104.732
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	698.511	698.511	113.467	811.978
Constituição de reserva legal (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	34.926	-	-	-	(34.926)	-	-	-
Constituição de reserva para investimentos (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	497.689	-	(497.689)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.518)	(60.518)	-	(60.518)
Dividendos intermediários, intercalares e juros sobre capital próprio imputados ao mínimo obrigatório (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	(42.573)	(5.049)	-	(105.378)	(153.000)	-	(153.000)
Dividendos intermediários distribuídos à reserva de retenção de lucros (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	(150.000)	-	-	-	(150.000)	-	(150.000)
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(1.007.213)	-	-	-	-	-	-	(1.007.213)	-	(1.007.213)
Cancelamento de ações em tesouraria (nota explicativa nº 17)	-	-	685.410	(685.410)	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações (nota explicativa nº 25)	34.047	-	(20.966)	28.374	-	-	-	-	-	41.455	-	41.455
Transação entre sócios (aquisição de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário do Shopping Parque D. Pedro)	-	-	-	-	-	-	(2.225)	-	-	(2.225)	2.225	-
Dividendos de acionistas não controladores (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147.619)	(147.619)
Reclassificação de ações em tesouraria canceladas	310.491	-	-	(186.397)	-	-	(124.094)	-	-	-	-	-
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(305.295)	(305.295)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	<u>15.092.136</u>	<u>(72.332)</u>	<u>(776.697)</u>	<u>-</u>	<u>234.265</u>	<u>-</u>	<u>2.891.836</u>	<u>(4.004.316)</u>	<u>-</u>	<u>13.364.892</u>	<u>769.628</u>	<u>14.134.520</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## ALLOS S.A. E CONTROLADAS

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		698.511	3.386.958	811.978	3.493.910
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Linearização das receitas de contratos de aluguel		3.924	8.894	32.458	84.824
Depreciação e amortização	19 e 20	125.930	167.881	618.831	684.466
Resultado de equivalência patrimonial	10	(1.045.512)	(3.901.329)	(79.051)	(92.222)
Provisão para (reversão de) perdas de crédito esperadas	20	646	7.055	49.074	48.449
Remuneração baseada em ações		57.516	22.854	59.889	22.854
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras		415.648	397.498	823.343	792.183
Rendimentos de aplicações financeiras	21	(172.286)	(79.682)	(373.620)	(211.821)
Valor justo dos instrumentos financeiros		115.859	(6.977)	140.243	(41.548)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	(61.943)	(103.693)	(143.597)	1.193.080
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	22	(104.231)	(129.686)	(108.760)	(18.989)
Ganho na venda de terrenos	22	(5.504)	-	(13.345)	-
Baixa de mais-valia de investimentos	22	61.069	275.016	800	-
Provisão para perda de investimentos e propriedade para investimento	22	1.046	45.372	1.046	129.113
Ganho por compra vantajosa		-	-	-	(4.247.187)
Custos da transação de combinação de negócios		-	19.805	-	60.429
Outras provisões (reversões)		1.677	12.626	31.758	17.204
		92.350	122.592	1.851.047	1.914.745
Redução (aumento) em ativos operacionais:					
Contas a receber		(7.896)	(8.914)	(52.847)	(69.403)
Impostos e contribuições a recuperar		7.684	(32.833)	(21.450)	26.328
Depósitos judiciais		(1.092)	(4.841)	(20.523)	(15.944)
Outros ativos		172	(127.209)	(7.728)	(153.193)
		(1.132)	(173.797)	(102.548)	(212.212)
Aumento (redução) em passivos operacionais:					
Fornecedores		(3.576)	17.086	(908)	(11.272)
Impostos e contribuições a recolher		47.791	25.585	339.780	320.756
Receitas diferidas		411	(147)	(13.261)	(1.840)
Outros passivos		(36.933)	(31.920)	(47.152)	(168.674)
		7.693	10.604	278.459	138.970
Impostos e contribuições pagos:					
IRPJ e CSLL		(11.905)	-	(183.011)	(240.743)
PIS, COFINS e ISS		(26.711)	(31.492)	(164.037)	(158.870)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		60.295	(72.093)	1.679.910	1.441.890
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado		(1.457)	(1.622)	(27.176)	(10.642)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	12	(53.155)	(41.499)	(109.919)	(98.002)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	11 e 27	(23.470)	(14.274)	(374.956)	(231.854)
Pagamentos para aquisição de participação societária	10	(78.400)	(1.198.424)	(78.400)	(1.220.324)
Aumento de capital em controladas e coligadas	10	(102.175)	(64.820)	(1.348)	-
Aumento de capital de não controladores		-	-	-	15.559
Caixa e equivalentes oriundos da combinação de negócios		-	-	-	28.958
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers		334.945	400.682	1.342.199	674.210
Emissão de empréstimos com partes relacionadas		(53.390)	-	-	-
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de cotas		15.138	-	14.080	-
Aplicações financeiras		(614.588)	817.627	(728.191)	1.129.988
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos		1.566.565	731.935	51.494	71.647
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		990.013	629.605	87.783	359.540

Nota	Controladora		Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	55.764	18.781	
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	(72.287)	(16.717)	
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	13	(6.676)	(6.911)	(188.576)	(265.109)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	13	(5.178)	(3.975)	(795.190)	(311.090)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	13	(400.308)	(370.499)	(518.176)	(509.292)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	13	(1.044.583)	(467.376)	(1.954.283)	(477.076)
Emissão de debêntures	13	1.200.000	612.102	3.700.000	612.102
Pagamento de custos de emissão de debêntures	13	(33.523)	(29.569)	(49.701)	(32.354)
Pagamento de juros sobre passivo de arrendamento		(3.241)	(4.169)	(3.541)	(5.110)
Pagamento de principal sobre passivo de arrendamento		(3.437)	(7.893)	(24.458)	(36.835)
Alienação de ações		7.995	8.888	7.995	8.888
Recompra de ações		-	-	(1.007.213)	(340.464)
Dividendos pagos aos acionistas controladores		(761.829)	(292.894)	(761.829)	(292.894)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores		-	-	(152.744)	(128.199)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(1.050.780)	(562.296)	(1.764.239)	(1.775.369)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(472)	(4.784)	3.454	26.061
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		3.645	8.429	44.317	18.256
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		3.173	3.645	47.771	44.317
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(472)	(4.784)	3.454	26.061

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## ALLOS S.A. E CONTROLADAS

### DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	305.610	315.351	2.947.482	2.915.604
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	(646)	(7.055)	(49.074)	(48.449)
Outras receitas	109.735	(218.927)	122.105	(4.839.345)
	<u>414.699</u>	<u>89.369</u>	<u>3.020.513</u>	<u>(1.972.190)</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(12.479)	(11.159)	(246.607)	(275.284)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(133.062)	(37.306)	(189.219)	8.800.931
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	269.158	40.904	2.584.687	6.553.457
Retenções:				
Depreciação e amortização	(125.930)	(167.881)	(618.831)	(684.466)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	143.228	(126.977)	1.965.856	5.868.991
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	1.045.512	3.901.329	79.051	92.222
Receitas financeiras	211.732	97.340	463.339	339.190
	<u>1.257.244</u>	<u>3.998.669</u>	<u>542.390</u>	<u>431.412</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>1.400.472</u>	<u>3.871.692</u>	<u>2.508.246</u>	<u>6.300.403</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	144.823	150.174	324.303	344.036
Remuneração direta	133.489	140.301	281.974	277.889
Benefícios	8.268	7.317	30.266	51.959
FGTS	3.066	2.556	12.063	14.188
Tributos	(12.667)	(76.813)	316.286	1.619.387
Federais	(15.914)	(80.257)	270.637	1.577.671
Municipais	3.247	3.444	45.649	41.716
Remuneração de capitais de terceiros	569.805	411.373	1.055.679	843.070
Aluguéis	-	-	7.417	-
Juros e outras despesas financeiras	<u>569.805</u>	<u>411.373</u>	<u>1.048.262</u>	<u>843.070</u>
Remuneração de capitais próprios	698.511	3.386.958	811.978	3.493.910
Dividendos	165.896	-	165.896	-
Lucros retidos	532.615	3.386.958	532.615	3.386.958
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	113.467	106.952
	<u>1.400.472</u>	<u>3.871.692</u>	<u>2.508.246</u>	<u>6.300.403</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## ALLOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

ALLOS S.A. ("Companhia", ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, "Grupo") possui grupo de Acionistas de Referência, formado pelo Conselho de Investimento do Plano de Pensões do Canadá ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com o Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato"), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique Empreendimentos"), Bali Fundo de Investimentos em Ações ("FIA Bali"), RLB Empreendimentos e Participações Ltda. ("RLB" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, "Rique"), Sierra Brazil 1 S.À R.L. ("SB 1") e Sonae Sierra Brazil Holdings S.À.R.L. ("SSBH" e, em conjunto com SB 1, "Entidades Sierra") e Cura Brazil S.À R.L. ("Cura"), que, em conjunto, possuem, em 31 de dezembro de 2024, ações representativas de 26,1% (25,7% em 31 de dezembro de 2023) do capital social total e votante, vinculado ao Acordo de Acionistas celebrado em 6 de junho de 2019, e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022, em 5 de março de 2023 e 8 de janeiro de 2024. A Companhia é sediada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - 1º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

A Companhia possui como principal atividade a participação, direta ou indireta, e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como "Grupo".

O Grupo possui sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

A Companhia é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM), e possui suas ações listadas e negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") sob o código ("ticker") "ALOS3". Adicionalmente, a Companhia adere ao nível de governança corporativa do Novo Mercado da B3. A Companhia integra a carteira do Índice Bovespa ("IBOVESPA").

A emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 14 de março de 2025 e autorizadas para arquivamento em 17 de março de 2025.

A Administração concluiu não haver incertezas materiais que coloquem dúvida a continuidade da Companhia. Não foram identificados eventos ou condições que, individualmente ou coletivamente, podem levantar dúvidas significativas quanto à capacidade de manter sua continuidade operacional. Portanto, a Administração continua a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

## 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e os pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS *Accounting Standards*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo apresentadas em conformidade com a Orientação OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das informações contidas nas notas explicativas. A Diretoria confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e que estas correspondem àquelas utilizadas em sua gestão.

### 2.2. Base de preparação e mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme divulgado na Nota 5. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das suas políticas contábeis relevantes. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

### 2.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas aplicando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição são contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, o Grupo avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida ao valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros na demonstração do resultado.

Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

#### 2.4. IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

A Companhia aplicou pela primeira vez determinadas alterações às normas, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após esta data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não vigentes.

##### Alterações à IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações – Acordos de Financiamento de Fornecedores

O Grupo avaliou que as alterações trazidas pela IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 7 — Instrumentos Financeiros: Divulgações - Acordos de Financiamento de Fornecedores, não são aplicáveis considerando que o Grupo não possui transações de acordos de financiamento de fornecedores nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

##### Alterações à IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes

O Grupo adotou as alterações à IAS 1, publicadas em janeiro de 2020, pela primeira vez no exercício corrente.

As alterações afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesa, ou as informações divulgadas sobre esses itens.

As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes no final do período de relatório, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas no final do período de relatório, e introduzem a definição de ‘liquidação’ para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.

##### Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras – Passivo Não Circulante com “Covenants”

O Grupo adotou as alterações à IAS 1, publicadas em novembro de 2022, pela primeira vez no exercício corrente.

As alterações indicam que apenas “covenants” que uma entidade deve cumprir no ou antes do final do período de relatório afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses “covenants” afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do “covenant” é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um “covenant” com base na condição financeira da entidade na data do relatório, que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório).

O IASB também determina que o direito de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório não é afetado se uma entidade tem apenas que cumprir um “covenant” após o período de relatório. Porém se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito ao cumprimento de “covenants” pela entidade dentro do período de 12 meses após a data do relatório, a entidade divulga informações que permite aos usuários das demonstrações financeiras entender o risco dos passivos se tornarem amortizáveis dentro do período de 12 meses após a data do relatório. Isso incluiria informações sobre os “covenants” (incluindo a natureza dos “covenants” e quando a entidade deve cumpri-los), o valor contábil dos passivos correspondentes e os fatos e as circunstâncias, se houver, que indiquem que a entidade pode enfrentar dificuldades para cumprir os “covenants”.

#### Alteração à IFRS 16 – Arrendamentos – Passivo de Arrendamento em uma Transação de “Sale and Leaseback”

As alterações à IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de “sale and leaseback” que satisfazem as exigências da IFRS 15 para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido por ele, após a data de início.

As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança nos termos do arrendamento) aplicando as exigências gerais da IFRS 16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um “leaseback” que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa.

Como parte das alterações, o IASB alterou o Exemplo Ilustrativo da IFRS 16 e acrescentou um novo exemplo para ilustrar a mensuração subsequente do ativo de direito de uso e passivo de arrendamento em uma transação de “sale and leaseback” com pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Os exemplos ilustrativos também esclarecem que o passivo resultante de uma transação de “sale and leaseback” que se qualifica como venda na aplicação da IFRS 15 é um passivo de arrendamento.

O vendedor-arrendatário aplica as alterações retrospectivamente de acordo com a IAS 8 a transações de “sale and leaseback” celebradas após a data da aplicação inicial, que é definida como o início do período anual de relatório no qual a entidade aplicou a IFRS 16 pela primeira vez.

O Grupo não possui transações de “sale and leaseback” no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

### OCPC 10 – Créditos de carbono (TCO2E), permissões de emissão (“allowances”) e crédito de descarbonização (CBIO)

Em outubro de 2024, o CPC emitiu a orientação técnica OCPC 10 com o objetivo de tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação de créditos de carbono, “allowances” e CBIO a serem utilizados pelas entidades na originação, negociação e aquisição para cumprimento de metas de descarbonização. Além disso, trata sobre os passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas.

A respectiva orientação entra em vigor para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

O Grupo está avaliando os impactos da implementação da norma.

## 2.5. IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, o Grupo não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

- Alterações à IAS 21 – Falta de Conversibilidade
- IFRS 18 – Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Os diretores não esperam que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros, exceto se indicado a seguir:

### Alterações à IAS 21 – Os efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulada Falta de Conversibilidade

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível, e como determinar a taxa de câmbio quando não for.

As alterações afirmam que uma moeda é conversível por outra moeda quando a entidade consegue obter a outra moeda dentro de um período de tempo que permite um atraso administrativo normal e através de um mecanismo de mercado ou cambial no qual uma transação de câmbio criaria direitos e obrigações exequíveis.

A entidade avalia se a moeda é conversível por outra moeda na data de mensuração e para um fim específico. Se a entidade conseguir obter apenas um valor insignificante da outra moeda na data de mensuração para o fim específico, a moeda não é conversível por outra moeda.

A avaliação sobre se a moeda é conversível por outra moeda depende da capacidade da entidade de obter a outra moeda e não de sua intenção ou decisão de fazer isso.

Quando a moeda não é conversível por outra moeda na data de mensuração, a entidade deve estimar a taxa de câmbio à vista naquela data. O objetivo da entidade ao estimar a taxa de câmbio à vista é refletir a taxa na qual uma transação de câmbio organizada ocorreria na data de mensuração entre participantes de mercado em condições econômicas vigentes.

As alterações não especificam como a entidade estima a taxa de câmbio à vista para atender esse objetivo. A entidade pode usar uma taxa de câmbio observável sem ajuste ou outra técnica de estimativa. Exemplos de uma taxa de câmbio observável incluem:

- a taxa de câmbio à vista para qualquer fim, exceto para aquele para o qual a entidade avalia a conversibilidade.
- a primeira taxa de câmbio na qual a entidade consegue obter a outra moeda para o fim específico após a conversibilidade da moeda ter sido restaurada (primeira taxa de câmbio subsequente).

A entidade que usa outra técnica de estimativa pode usar qualquer taxa de câmbio observável—incluindo taxas de transações de câmbio em mercados ou mecanismos de câmbio que não criam direitos e obrigações exequíveis—e ajustar essa taxa, conforme necessário, para atender o objetivo descrito acima.

Quando uma entidade estima uma taxa de câmbio à vista porque a moeda não é conversível por outra moeda, a entidade deve divulgar informações que permitem aos usuários das suas demonstrações financeiras entender como o fato de a moeda não ser conversível por outra moeda afeta, ou deve afetar, o desempenho financeiro, condição financeira e fluxos de caixa da entidade.

As alterações acrescentam um novo apêndice como parte integrante da IAS 21. O novo apêndice inclui orientações de aplicação das exigências introduzidas pelas alterações. As alterações também acrescentam novos Exemplos Ilustrativos que acompanham a IAS 21, que ilustram como a entidade pode aplicar algumas das exigências em situações hipotéticas com base nos fatos limitados apresentados.

Além disso, o IASB realizou alterações importantes na IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro para alinhar com a e fazer referência à IAS 21 revisada para fins de avaliação da conversibilidade.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025, sendo permitida adoção antecipada. A entidade não pode aplicar as alterações retrospectivamente e deve aplicar as disposições de transição específicas incluídas nas alterações.

Os diretores da Companhia não esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras consolidadas do grupo no futuro.

#### IFRS 18 – Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

A IFRS 18 substitui a IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 – Demonstração do Fluxo de Caixa e IAS 33 – Lucro por Ação.

A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

- apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado.
- apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela Administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras.
- melhorias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações.

A entidade deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada. As alterações à IAS 7 e IAS 33, bem como a IAS 8 e IFRS 7 revisadas, entram em vigor quando a entidade aplicar a IFRS 18. A IFRS 18 exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas.

Os diretores da Companhia esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras consolidadas do grupo no futuro.

#### IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS nas suas demonstrações financeiras.

A subsidiária é elegível para divulgações reduzidas se não tiver responsabilidade pública e sua controladora final ou qualquer controladora intermediária preparar demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS.

A IFRS 19 é opcional para subsidiárias elegíveis e descreve as exigências de divulgação para subsidiárias que optam por aplicá-la.

A entidade pode apenas aplicar a IFRS 19 se, no final do período de relatório:

- for uma subsidiária (isso inclui uma controladora intermediária).
- não tiver responsabilidade pública.
- sua controladora final ou qualquer controladora intermediária prepara demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS.

A subsidiária tem responsabilidade pública se:

- seus instrumentos da dívida ou patrimoniais forem negociados em um mercado público ou se estiver no processo de emissão desses instrumentos para negociação em um mercado público (uma bolsa de valores nacional ou estrangeira ou mercado de balcão, inclusive mercados locais e regionais), ou
- detiver ativos em capacidade fiduciária para um grupo abrangente de estrangeiros como um dos seus principais negócios (por exemplo, bancos, associações de crédito, seguradoras, corretoras/negociantes de valores mobiliários, fundos mútuos e bancos de investimento normalmente atendem este segundo critério).

As entidades elegíveis podem aplicar a IFRS 19 nas suas demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais. Uma controladora intermediária elegível que não aplica a IFRS 19 nas suas demonstrações financeiras consolidadas pode fazer isso nas suas demonstrações financeiras separadas.

A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada. Se a entidade optar por aplicar a IFRS 19 para um período de relatório anterior ao período de relatório no qual ela aplicar a IFRS 18 pela primeira vez, ela deve aplicar um conjunto modificado de exigências de divulgação descrito no anexo à IFRS 19. Se a entidade optar por aplicar a IFRS 19 para um período de relatório anual antes de ter aplicado as alterações à IAS 21, ela não deve aplicar as exigências de divulgação na IFRS 19 com relação à Falta de Conversibilidade.

Os diretores da Companhia não esperam que a IFRS 19 seja aplicada para fins das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

## 2.6. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2024 e 2023, conforme divulgado na nota explicativa nº 10. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver: (a) poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); (b) exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; ou (c) a capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: (a) o acordo contratual com outros detentores de voto da investida; (b) direitos decorrentes de acordos contratuais; e (c) os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo (investidor).

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando o Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial entre sócios no patrimônio líquido.



Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido e a baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante como ganho ou perda é contabilizada no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

## 2.7. Investimento em coligadas e em joint ventures

Coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto destas políticas.

*Joint venture* é um negócio em conjunto segundo o qual as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Estas partes são denominadas de operadores em conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

As contraprestações efetuadas na apuração de influência significativa ou controle conjunto são semelhantes às necessárias para determinar controle em relação às subsidiárias.

Os investimentos da Companhia em sua coligada e em joint ventures são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial, e não são consolidados.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligada ou em joint venture é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da coligada ou joint venture a partir da data de aquisição. O ágio relativo à coligada ou joint venture é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos.

A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da coligada ou joint venture. Eventual variação em outros resultados abrangentes destas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da coligada ou joint venture, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a coligada ou joint venture são eliminados em proporção à participação na coligada ou *joint venture*.

A soma da participação da Companhia nos resultados de uma coligada ou joint venture é apresentada na demonstração do resultado, representando o resultado após os tributos e as participações de não controladores nas controladas da coligada ou *joint venture*.

As demonstrações financeiras da coligada ou joint venture são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional sobre o valor recuperável do investimento da Companhia em sua coligada ou *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de reporte, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada ou *joint venture* 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 ou *joint venture* e o valor contábil, e reconhece a perda em “Participação em lucros de coligada e *joint venture*”, na demonstração do resultado.

Ao perder a influência significativa sobre a coligada ou controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da coligada ou *joint venture*, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação são reconhecidos no resultado.

## 2.8. Classificação circulante versus não circulante

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade.
- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado.
- Espera-se que seja realizado em até 12 meses após a data do balanço.
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade.
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço.
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

## 2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas no Brasil e no exterior é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## 2.10. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. Os itens não alocados compreendem principalmente despesas da sede e ativos e passivos de imposto de renda e contribuição social.

## 2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins. Os saldos desta rubrica estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

## 2.12. 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.

### Ativos financeiros

#### *Reconhecimento inicial e mensuração*

Ativos financeiros no reconhecimento inicial, são mensurados ao custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou 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 – Receita de Contrato com Cliente. Vide políticas contábeis na nota explicativa nº 2.22 - Reconhecimento de receitas.

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” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

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. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

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.

#### *Mensuração subsequente*

##### *Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)*

O Grupo mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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 do Grupo ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos e mútuos e outras contas a receber.

### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a serem obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos, inclusive derivativos embutidos separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de “hedge” eficazes. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida ser classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

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.

Esta 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 também 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 os riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e aos 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. 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.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos.

### Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela 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).

#### *Redução ao 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, 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.

Para instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a Companhia aplica a simplificação do baixo risco de crédito permitida. Em cada data de reporte, a Companhia avalia se o instrumento de dívida é considerado como de baixo risco de crédito usando todas as informações razoáveis e passíveis de fundamentação que estejam disponíveis. Ao fazer esta avaliação, a Companhia reavalia a classificação de risco de crédito interna do instrumento da dívida.

## Passivos financeiros

### *Reconhecimento inicial e mensuração*

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado, 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, CRIs e debêntures.

### *Mensuração subsequente*

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

#### i) 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 – Instrumentos Financeiros. 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 – Instrumentos Financeiros forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado, exceto pelos instrumentos financeiros derivativos.

#### ii) Custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures contraídos estão sujeitos a juros que 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.

### Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sobre 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.

### Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado 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.

#### 2.13. Instrumentos financeiros derivativos

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de “hedge” nos casos de adoção da contabilidade de “hedge” (“hedge accounting”). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por “hedge”.

O valor justo do instrumento derivativo usado para fins de “hedge” está divulgado na Nota 5. O valor justo total de um derivativo de “hedge” é classificado como ativo ou passivo não circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por “hedge” for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por “hedge” for inferior a 12 meses. Os derivativos de negociação são classificados como ativo ou passivo circulante.

A Companhia não possui contratos de derivativos designados como contabilidade de “hedge” (“hedge accounting”).

#### 2.14. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual para análise de perda no seu valor recuperável.

O ágio decorrente da aquisição de controladas e fundamentado em rentabilidade futura é registrado como ativo intangível.



## 2.15. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos do ganho por compra vantajosa sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

## 2.16. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil que varia entre 21 e 64 anos.

Os ágios de mais valia de ativos registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso de o proprietário construir uma propriedade para investimento, consideram-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão-de-obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

A Companhia e suas controladas classificam os shopping centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de *leasing* operacional.

Os custos referentes à recompra de ponto comercial são agregados aos valores das respectivas propriedades para investimento. A apropriação das recompras de ponto são realizadas conforme o prazo de locação do bem arrendado.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimentos são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas 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. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

## 2.17. 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. Se tais evidências forem 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 a indústria 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 cumulativas, 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. O Grupo baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela Administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de dez anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda.

No caso do ágio pago na aquisição de investimentos, o valor recuperável é estimado anualmente. Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ágio alocado em “UGC - Unidade Geradora de Caixa”, exceder o seu valor recuperável. O valor recuperável do ágio é apurado através de sua comparação com o valor justo das propriedades para investimentos que deram origem ao ágio. As premissas utilizadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimentos estão detalhadas na nota explicativa nº 11.

Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes a “UGCs” são inicialmente alocadas na redução de qualquer ágio alocado a esta “UGC”, e subsequentemente na redução dos outros ativos desta “UGC”.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada a ágio não é revertida. Quanto a outros ativos, as perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

#### 2.18. Provisões

As provisões são reconhecidas quando o Grupo tem obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que haja uma saída de recursos 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, a jurisprudência disponível, 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. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

## 2.19. Capital social

Custos diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários, quando aplicável.

## 2.20. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

### a) Remuneração baseada em ações

A Companhia opera uma série de planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) da Companhia.

O valor justo de benefícios de pagamento baseado em ações é reconhecido na data de outorga, como despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos benefícios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de ações para o qual existe a expectativa de que as condições do serviço e condições de aquisição não de mercado serão atendidas, de tal forma que o valor finalmente reconhecido como despesa seja baseado no número de ações que realmente atendem às condições do serviço e condições de aquisição não de mercado na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (“vesting date”). Para benefícios de pagamento baseados em ações com condição não adquirida (“non-vesting”), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é medido para refletir tais condições e não há modificação para diferenças entre os benefícios esperados e reais.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

## b) Participação nos lucros

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada (“constructive obligation”).

## 2.21. Tributação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas a seguir:

Nome do tributo	Sigla	Alíquotas	
		Controladora e controladas	
		Lucro real	Lucro presumido
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65%	0,65%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%	3,0%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	2% a 5%	2% a 5%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade de PIS/COFINS são apresentados na linha de impostos e contribuições sobre vendas e serviços na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é calculado com base no lucro tributável pela alíquota de 25% e a contribuição social pela alíquota de 9%, reconhecidos pelo regime de competência.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas empresas integrantes do Grupo, que tiveram receita anual inferior a R\$78.000 no exercício imediatamente anterior, optaram pelo regime do lucro presumido. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda foi apurada considerando a aplicação dos percentuais de presunção de 8%, 32% e 100%, a depender da natureza das receitas, segundo previsto na legislação tributária. A base de cálculo da contribuição social, neste cenário, foi apurada a partir da aplicação das alíquotas de presunção de 12%, 32% e 100%, também a depender da natureza das receitas.

O IRPJ e a CSLL correntes representam os tributos a pagar. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais/base negativa de CSLL. Ressalta-se que os créditos fiscais diferidos são reconhecidos na medida da existência de perspectivas consistentes de bases positivas futuras.

A despesa com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido encontra-se segregada entre os efeitos correntes e diferidos.

Os tributos correntes estão demonstrados no ativo/passivo pelos seus valores líquidos, quando os tributos a pagar e a compensar possuem a mesma natureza.

Da mesma forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos estão também demonstrados pelos seus efeitos líquidos no ativo/passivo, conforme requerido pelo CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

## 2.22. Reconhecimento de receitas

### Serviços

Refere-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial (“*merchandising*”) e receita com a administração de shopping centers. Essas receitas são reconhecidas quando (ou à medida em que) atende à uma obrigação de desempenho ao transferir o controle de um serviço para um cliente.

### Receita de aluguel e cessão de direitos de uso

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e um variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) - Arrendamento, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação.

### Receita de estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com a tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado.

### Receitas 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 (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

## 2.23. Dividendos

Os dividendos obrigatórios a serem distribuídos aos acionistas da Companhia são reconhecidos como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral e/ou Reunião do Conselho de Administração quando relacionados a dividendos intermediários e intercalares.

#### 2.24. Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultante da transação é apresentado como reserva de capital.

#### 2.25. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por Ação.

#### 2.26. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA.

#### 2.27. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

A Companhia classifica nas demonstrações dos fluxos de caixa os juros pagos como atividade de financiamento e os dividendos recebidos das operações das investidas/controladas como atividade de investimento, por entender que os juros representam custos para obtenção de seus recursos financeiros e dividendos representam retorno de seus investimentos.

### 3. JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

#### Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas.

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

Descrevemos abaixo as estimativas contábeis críticas da Companhia:

*Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento*

A Companhia divulga o valor justo de suas propriedades para investimento conforme requerido pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento. 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 prepara internamente os referidos cálculos. As principais premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para fins de divulgação são fornecidas na nota explicativa nº 11.

*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 da Companhia 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 aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas notas explicativas nº 11 e 12.

*Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber*

A Companhia utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de aluguéis e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes.

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. A Companhia revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no ano seguinte (por exemplo, o produto interno bruto), o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor, as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 8.

### *Realização de créditos fiscais diferidos*

Ativo fiscal diferido é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do ativo fiscal diferido que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Tais prejuízos não prescrevem e não podem ser utilizados para fins de compensação com lucro tributável em entidades distintas. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre tributos diferidos, vide nota explicativa nº 16.

### *Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, 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 e interno. 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. As obrigações legais são provisionadas, independente da estimativa de perda das causas a ela relacionadas. Para mais detalhes sobre provisão para contingências, vide nota explicativa nº 14.

## 4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

### Alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers

Em 3 de janeiro de 2024, a controlada Acapurana Participações S.A. vendeu uma participação de 70% do Santana Parque Shopping, pelo montante de R\$188.180, recebido à vista. O custo da transação foi de R\$184.282 (R\$174.461 referente à propriedade para investimento, R\$6.274 referente a outros ativos líquidos e R\$3.547 referente aos custos de transação), resultando em um ganho no montante de R\$3.898, registrado em “Outras receitas (despesas), operacionais, líquidas” na Demonstração do Resultado Consolidado.

Em 8 de março de 2024, a Companhia vendeu uma participação de 5% do Shopping Plaza Sul, pelo montante de R\$30.366, recebido à vista. O custo da transação foi de R\$24.106 (R\$23.486 referente à propriedade para investimento e R\$620 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho de R\$6.260, registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

Adicionalmente, em abril de 2024, a Companhia e algumas de suas subsidiárias concluíram a venda das participações de 10% do Shopping Villagio Caxias, 60% do Shopping Jardim Sul, 15% do Carioca Shopping e 50% do Top Shopping. O valor total agregado de venda das transações concluídas foi de R\$614.235, sendo R\$524.952 recebidos à vista na data dos seus respectivos fechamentos e o remanescente a prazo. O custo total da transação foi de R\$592.424 (R\$553.707 referente à propriedade para investimento e R\$38.717 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido no montante de R\$21.811, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.



Em 6 de maio de 2024, a Companhia concluiu a venda de 10% do Bangu Shopping. O valor da venda da transação foi de R\$91.774, sendo recebido integralmente à vista na data do seu respectivo fechamento. O custo da transação foi de R\$25.830 (R\$25.656 referente à propriedade para investimento e R\$174 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$65.944, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

Em 18 de junho de 2024, a subsidiária Br Malls concluiu a venda de 6,18% do Shopping São Luis. O valor da venda da transação foi de R\$21.245, sendo recebido integralmente à vista na data do seu respectivo fechamento. O custo da transação foi de R\$18.220 (R\$17.449 referente à propriedade para investimento e R\$771 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$3.024, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

No dia 9 de setembro de 2024, a controlada ALLOS Administração 01 Ltda. concluiu a venda de um terreno na cidade de Maceió (AL). O valor da transação foi de R\$8.750, totalmente recebido naquela data. O ganho com a transação foi de R\$7.841, reconhecido em “Outras receitas (despesas) operacionais” na demonstração do resultado consolidado do exercício.

No dia 12 de setembro de 2024, a Companhia concluiu a venda de um terreno na cidade de Goiânia (GO) pelo valor de R\$15.690, o qual será recebido a prazo, à medida que a incorporadora receber os valores das unidades imobiliárias que serão comercializadas. O ganho com a transação foi de R\$5.504, reconhecido em “Outras receitas (despesas) operacionais” na demonstração do resultado consolidado do exercício.

No dia 2 de outubro de 2024, a subsidiária Br Malls vendeu sua participação remanescente de 8,82% no Shopping São Luis, pelo montante de R\$31.460, recebidos à vista. O custo da transação foi de R\$26.020 (R\$24.006 referentes à propriedade para investimento e R\$2.014 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho de R\$5.440, registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

No dia 11 de novembro de 2024, a Companhia assinou um acordo para venda de sua participação remanescente de 50% do Rio Anil Shopping. No dia 30 de dezembro de 2024, a parcela equivalente a 5% teve a venda efetivamente concluída, pelo valor de R\$18.074, sendo R\$9.037 recebidos à vista e o saldo de R\$9.037 acordado para recebimento até o dia 30 de junho de 2025, o qual será corrigido pelo CDI. O custo total da transação foi de R\$15.691 (R\$15.257 referente à propriedade para investimento e R\$434 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho de R\$2.383, o qual está registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais” na demonstração do resultado da Companhia.

#### Aquisição de investimento

Em 5 de fevereiro de 2024, a Companhia adquiriu uma participação de 38,24% no JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo JGP”), que por sua vez detém 100% da participação, de forma indireta, no Shopping Rio Design Leblon, pelo valor de R\$78.400. O objetivo do Fundo JGP é o redesenvolvimento imobiliário do espaço do shopping, que engloba o espaço de lojas e escritórios comerciais, com a finalidade de valorização do espaço em um período de seis anos, e posterior retorno do investimento aos cotistas do Fundo JGP. Considerando que a Companhia possui acordo para administração do referido shopping center, bem como do redesenvolvimento imobiliário do empreendimento, combinado com a relevância da participação adquirida, para fins dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, este investimento está sendo apresentado como “Investimento com influência significativa”, sendo contabilizado por meio do método de equivalência patrimonial.

### Reestruturações societárias

Em 3 de maio de 2024, o Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center foi cindido com o objetivo de reorganizar a sua estrutura societária. Dessa forma, a participação de 52% da Companhia, então detida por sua subsidiária Sierra Investimentos, foi transferida para um novo fundo imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS ("FII ALLOS"), e as participações dos demais cotistas foram remanejadas entre um novo fundo imobiliário e o próprio Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center. Com essa nova estrutura, a partir de maio de 2024, a Companhia deixou de consolidar o Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center, passando então a consolidar o FII ALLOS. As participações, diretas e indiretas, da Companhia no Shopping Parque D. Pedro permaneceram inalteradas.

Em continuidade ao processo de reorganização da estrutura societária dos Fundos de Investimentos Imobiliários proprietários do Shopping Parque D. Pedro, no dia 31 de julho de 2024 o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro foi cindido, transferindo parte da fração imobiliária do respectivo shopping para os seus cotistas FII ALLOS e FII Sonae. Com essa nova estrutura, a partir de agosto de 2024, a Companhia deixou de consolidar 2,68% do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, então pertencente ao cotista não controlador FII Sonae. Da mesma forma, foi transferido 17,54% para o cotista FII ALLOS, que pertence integralmente a Companhia. A participação imobiliária da Companhia no Shopping Parque D. Pedro após essa reestruturação permaneceu inalterada.

No dia 31 de agosto de 2024, a coligada Center Shopping Uberlândia, entidade na qual a Companhia possuía participação de não controladora de 21% de forma indireta, foi cindida para reestruturar os veículos de investimentos do Shopping Center Uberlândia, bem como a relação com os sócios. Nessa transação, a Companhia retirou sua participação imobiliária de 21% do respectivo shopping e transferiu para uma entidade então 100% detida pela Br Malls Participações chamada Center Shopping 02 Ltda. Com isso, a partir de setembro de 2024, a Companhia passou a consolidar 21% das operações desse shopping e deixou de reconhecer a equivalência patrimonial sobre a entidade cindida.

No dia 30 de setembro, a controlada Br Malls Participações incorporou suas subsidiárias integrais Cima e Proffito. Essa reestruturação foi realizada com base nos valores contábeis, portanto, não gerou nenhuma modificação na estrutura de consolidação dos resultados da Companhia.

Com o objetivo de reorganizar a sua estrutura societária, no dia 30 de novembro de 2024 a Companhia incorporou parte do patrimônio da sua subsidiária Sierra Investimentos, bem como a totalidade do patrimônio da subsidiária Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda., transferindo a totalidade das cotas dos Fundos de Investimentos Imobiliários do Shopping Parque D. Pedro e um terreno na cidade do Rio de Janeiro, respectivamente. Adicionalmente, nessa mesma data, parte do patrimônio da subsidiária Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda, foi transferido para a empresa Allos Empreendimentos 01 Ltda., transferindo 9,9% do Shopping Plaza Sul. Todas essas reestruturações foram realizadas pelos seus valores contábeis e não resultou em nenhum ganho ou perda para a Companhia.

### Emissão de debêntures

Em 15 de abril de 2024, a Companhia emitiu 1.200.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries no valor total de R\$1.200.000, sendo: (i) a 1ª série com juros de CDI + 0,55% a.a. e vencimento em 5 anos; (ii) a 2ª série com juros de 105% do CDI a.a. e vencimento em 5 anos; e (iii) a 3ª série com juros remuneratórios prefixados correspondentes de 11,6686% a.a. e vencimento em 7 anos. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia contratou um instrumento financeiro derivativo (“swap”), com o objetivo de trocar a remuneração da dívida contraída nessa 3ª série das debêntures emitidas. Dessa forma, com o efeito do contrato de “swap”, a 3ª série de debêntures emitida passa a pagar uma remuneração de CDI + 0,46% a.a.

No dia 29 de agosto de 2024, a Br Malls, subsidiária integral da Companhia, emitiu 2.500.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries no valor total de R\$2.500.000, sendo: (i) a 1ª série, com valor de R\$641.834, e juros de CDI + 0,63% a.a. e vencimento em sete anos; (ii) a 2ª série, com valor de R\$1.858.166, e juros de CDI + 0,95% a.a. e vencimento em dez anos.

## 5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

### 5.1. Fatores de riscos financeiros

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito.
- Risco de liquidez.
- Risco de mercado.
- Risco operacional.

Esta nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

#### l) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais.

As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers.

Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador, o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

As contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável, que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia, tais como receitas de estacionamento e com prestação de serviços, tem risco de crédito muito baixo.

A Administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa nº 8. Todo o saldo de caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch), e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

## II) Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamentos, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência, de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

Incluimos abaixo o fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

31 de dezembro de 2024	Controladora						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	59.351	85.493	6.468	6.501	14.164	50.628	7.732
Fornecedores	27.804	27.804	27.804	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.504	2.504	2.504	-	-	-	-
Debêntures	2.926.388	4.267.687	253.068	152.800	411.463	2.776.088	674.268
Passivo de arrendamento	35.463	60.792	4.841	5.346	13.960	21.397	15.248
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
Total	<u>3.209.893</u>	<u>4.878.933</u>	<u>299.629</u>	<u>178.249</u>	<u>465.574</u>	<u>3.222.060</u>	<u>713.421</u>

31 de dezembro de 2023	Controladora						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	63.236	94.793	5.943	5.944	12.873	45.141	24.892
Fornecedores	31.507	31.507	31.507	-	-	-	-
Debêntures	2.800.364	4.082.226	225.520	169.655	389.794	2.812.638	484.619
Passivo de arrendamento	38.901	68.502	3.931	8.153	13.474	31.038	11.906
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
Total	<u>2.981.222</u>	<u>4.355.605</u>	<u>265.751</u>	<u>183.605</u>	<u>418.142</u>	<u>2.966.690</u>	<u>521.417</u>
31 de dezembro de 2024	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	422.390	497.056	182.792	124.782	131.122	50.628	7.732
Fornecedores	89.934	89.934	89.934	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	427.236	439.074	212.245	207.077	19.752	-	-
Debêntures	5.575.582	9.199.064	407.863	343.094	786.216	3.616.837	4.045.054
CCIs	647.052	674.906	615.789	9.163	18.810	31.144	-
Passivo de arrendamento	179.423	398.254	19.351	19.063	37.495	73.617	248.728
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
Total	<u>7.500.000</u>	<u>11.732.941</u>	<u>1.532.918</u>	<u>716.781</u>	<u>1.019.382</u>	<u>4.146.173</u>	<u>4.317.687</u>
31 de dezembro de 2023	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	784.623	931.110	208.438	167.417	325.431	204.932	24.892
Fornecedores	91.535	91.535	91.535	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	453.017	504.420	21.675	416.820	65.925	-	-
Debêntures	3.801.525	5.414.277	285.830	229.201	498.175	3.889.987	511.084
CCIs	1.092.783	1.247.898	132.787	150.410	795.432	169.269	-
Passivo de arrendamento	186.709	420.010	20.059	22.935	41.557	82.618	252.841
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
Total	<u>6.457.406</u>	<u>8.687.827</u>	<u>759.174</u>	<u>986.636</u>	<u>1.728.521</u>	<u>4.424.679</u>	<u>788.817</u>

### III) Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias podendo, em consequência, reduzir o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta é o aumento das taxas de juros e dos índices de preço, uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com o objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade, de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O risco de mercado é dividido em risco cambial, risco de taxa de juros e risco de valor justo.

## a) Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

## b) Risco de taxa de juros

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	1.771.348	878.338	3.559.156	2.321.751
Passivos financeiros (ii)	(3.051.510)	(2.934.008)	(7.341.617)	(6.410.192)
	<u>(1.280.162)</u>	<u>(2.055.670)</u>	<u>(3.782.461)</u>	<u>(4.088.441)</u>
Instrumentos financeiros derivativos:				
Ativos financeiros	-	3.378	-	3.378
Passivos financeiros	(158.383)	(50.592)	(158.383)	(50.592)
	<u>(158.383)</u>	<u>(47.214)</u>	<u>(158.383)</u>	<u>(47.214)</u>

(i) Incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

(ii) Incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, obrigações por compra e venda de ativos e passivo de arrendamento.

Análise de sensibilidade de taxa de juros

De acordo com o CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados às características acima citadas.

Passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

Para cálculo da análise de sensibilidade, a projeção anual das variáveis de risco foi efetuada com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como saldo estimado dos empréstimos, financiamentos, CCIs e debêntures ao final do exercício atual. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível à mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas à TR.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2024. Os indexadores utilizados nas projeções foram obtidos no Relatório FOCUS emitido pelo Banco Central do Brasil – BACEN, bem como na curva futura de DI e IPCA divulgada pela B3.

Operação	Fator de risco	Controladora			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	1.746.234	1.989.586	2.050.461	2.111.352
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(1.989.347)	(2.934.424)	(2.961.855)	(2.989.562)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(508.910)	(534.438)	(540.459)	(546.538)
Swap (debêntures)	Alta do CDI	(158.383)	(158.383)	(165.629)	(172.790)
		<u>(910.406)</u>	<u>(1.637.659)</u>	<u>(1.617.482)</u>	<u>(1.597.538)</u>
Operação	Fator de risco	Consolidado			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	3.197.111	3.648.592	3.761.516	3.874.461
Obrigações a pagar por compra de ativos	Alta do CDI	(403.618)	(447.612)	(458.611)	(469.609)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(4.996.128)	(5.914.450)	(6.056.662)	(6.099.993)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(508.910)	(534.438)	(540.459)	(546.538)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IGP-DI	(11.814)	(12.028)	(12.064)	(12.100)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(158.383)	(158.383)	(165.629)	(172.790)
		<u>(2.881.742)</u>	<u>(3.418.319)</u>	<u>(3.471.909)</u>	<u>(3.426.569)</u>

(i) Referem-se exclusivamente àquelas que são indexadas ao CDI, excluindo Fundos de Investimento Imobiliário, Debêntures e outras aplicações financeiras.

Indexador	Cenário I Provável	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
IPCA/IBGE	4,98%	6,23%	7,47%
CDI	14,29%	17,86%	21,43%
IGP-DI/FGV	4,87%	6,09%	7,31%

Para cada um dos cenários anteriores, foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para o exercício de 2025.

Não há alterações relevantes na posição patrimonial dos passivos financeiros nos diferentes cenários demonstrados anteriormente, pelo fato de que parte substancial dos juros são provisionados e pagos dentro do mesmo exercício. No entanto, a Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo significativo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia.

c) Determinação do valor justo

A Administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota explicativa possuem seus valores contábeis próximo aos seus valores justos.

Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são como segue:

Instrumentos	Controladora			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	63.595	56.403	68.691	66.192
Debêntures	2.978.653	2.709.173	2.848.921	2.963.808
Total de captações	3.042.248	2.765.576	2.917.612	3.030.000
Total custo de captações	(55.040)		(51.893)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.469)		(2.119)	
Total de captações, líquido	<u>2.985.739</u>		<u>2.863.600</u>	

Instrumentos	Consolidado			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	429.921	420.879	806.158	810.245
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	651.402	644.648	1.108.733	1.104.494
Debêntures	5.638.912	5.467.632	3.835.046	3.998.706
Total de captações	6.720.235	6.533.159	5.749.937	5.913.445
Total custo de captações	(76.730)		(77.148)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	6.061		22.264	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(4.542)		(16.122)	
Total de captações, líquido	<u>6.645.024</u>		<u>5.678.931</u>	

#### Hierarquia de valor justo

Os diferentes níveis e os seus respectivos instrumentos financeiros aplicáveis a Companhia foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos: Títulos e valores mobiliários - Fundos Imobiliários.
- Nível 2 - *inputs*, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços): Aplicações financeiras e Instrumentos financeiros derivativos.
- Nível 3 - premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis): Títulos e valores mobiliários - Debêntures.



Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo:

Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e operações compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas às taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber

Os saldos de contas a receber têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações.

**IV) Risco operacional**

Em virtude de as receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias, de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado.

Não obstante, a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria, de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da Diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado, assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

#### *Gestão de capital*

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação à exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e *joint ventures* não estão sujeitas às exigências externas impostas de capital.

O quadro demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.645.024	5.678.931
Obrigações por compra e venda de ativos	427.236	453.017
Total	7.072.260	6.131.948
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(47.771)	(44.317)
(-) Aplicações financeiras	(3.511.385)	(2.277.434)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	158.383	47.214
Dívida líquida (A)	3.671.487	3.857.411
Total do patrimônio líquido (B)	14.134.520	15.104.732
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	25,98%	25,54%

## 6. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

Os segmentos reportáveis da Companhia de acordo o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes:

- **Aluguel:** refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência.
- **Estacionamento:** refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.
- **Prestação de serviços, gastos corporativos e resultado financeiro ("Outros"):** compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros, bem como gastos da estrutura corporativa da Companhia e resultado financeiro.

A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio (ou Unidades Geradoras de Caixa – UGCs), a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é mensurado com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas.

O ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Companhia considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e de menor relevância para o processo de tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	Consolidado							
	31/12/2024				31/12/2023			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	1.882.180	550.110	307.558	2.739.848	1.930.335	521.140	260.799	2.712.274
Custo	(576.978)	(59.666)	(82.337)	(718.981)	(690.446)	(65.092)	(71.351)	(826.889)
Despesas operacionais	(49.074)	(127)	(655.019)	(704.220)	(48.449)	(72)	(600.852)	(649.373)
Outras receitas								
(despesas) operacionais	74.792	(821)	(16.565)	57.406	4.099.896	-	(15.413)	4.084.483
Equivalência patrimonial	79.051	-	-	79.051	92.222	-	-	92.222
Resultado financeiro, líquido	-	238	(585.161)	(584.923)	10.415	334	(514.629)	(503.880)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	<u>1.409.971</u>	<u>489.734</u>	<u>(1.031.524)</u>	<u>868.181</u>	<u>5.393.973</u>	<u>456.310</u>	<u>(941.446)</u>	<u>4.908.837</u>

## 7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de Depósitos Bancários – CDBs	892.179	512.119	1.618.017	690.884
Fundos de investimentos de renda fixa (i)	374.212	139.992	988.831	960.442
Letras financeiras e operações				
compromissadas	392.484	126.604	502.904	126.604
Títulos públicos	87.359	85.642	87.359	85.642
Fundos de investimento imobiliário - FII	15.940	-	121.003	181.111
Debêntures	-	-	87.205	89.242
Outras aplicações financeiras	6.001	10.336	106.066	143.509
	<u>1.768.175</u>	<u>874.693</u>	<u>3.511.385</u>	<u>2.277.434</u>
Circulante	1.680.816	789.051	3.321.334	2.088.913
Não circulante	87.359	85.642	190.051	188.521

- (i) A Companhia e suas subsidiárias possuem investimentos em fundos de investimento de renda fixa exclusivos, os quais são detalhados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Operações compromissadas	27.962	-	51.392	-
Letras financeiras	58.083	-	164.546	93.291
Títulos públicos pós-fixados	39.625	-	228.928	612.258
CDBs	15.082	-	18.927	-
Fundos de Investimento	86.545	-	86.951	-
Outros	-	-	6	71
	<u>227.297</u>	<u>-</u>	<u>550.750</u>	<u>705.620</u>

Em 31 de dezembro de 2024, os Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, Fundos de Investimentos de Renda Fixa, Letras Financeiras e Operações Compromissadas, possuem taxas de juros variando entre 90% e 105% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (variando entre 95% e 110% do CDI em 31 de dezembro de 2023) com liquidez diária e vencimento original até 2026. Os títulos públicos são remunerados com base no Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV") mais 3,30% em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do Shopping Araguaia.

Os Fundos de Investimento Imobiliários - FIIs estão compostos por cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário e Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário, os quais são mensurados pelo valor justo das cotas que são negociadas em mercado organizado.

## 8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis	64.925	62.640	620.517	662.730
Estacionamento	2.496	2.987	56.885	49.002
Prestação de serviços	13.183	12.854	66.331	55.687
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.393	1.544	28.831	28.030
Cotas condominiais	22.711	23.784	148.625	155.231
Outros	457	789	80.955	102.891
	<u>105.165</u>	<u>104.598</u>	<u>1.002.144</u>	<u>1.053.571</u>
Aluguel linear	14.635	19.616	102.258	137.297
Provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE")	(67.627)	(73.098)	(519.209)	(544.553)
	<u>52.173</u>	<u>51.116</u>	<u>585.193</u>	<u>646.315</u>
Circulante	42.355	51.116	492.367	646.315
Não circulante	9.818	-	92.826	-

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os saldos de contas a receber, por idade de vencimento, estão demonstrados a seguir:

		31/12/2024				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	25.630	1.168	1.315	2.520	34.292	64.925
Estacionamentos	2.496	-	-	-	-	2.496
Prestação de serviços	1.988	442	251	827	9.675	13.183
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.188	25	-	-	180	1.393
Cotas condominiais	-	1.008	192	552	20.959	22.711
Outros	171	-	3	-	283	457
Subtotal em						
31 de dezembro de 2024	31.473	2.643	1.761	3.899	65.389	105.165
Aluguel linear						14.635
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(67.627)
Saldo líquido em						
31 de dezembro de 2024						52.173

		31/12/2023				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	24.797	696	1.664	4.241	31.242	62.640
Estacionamentos	2.987	-	-	-	-	2.987
Prestação de serviços	1.676	1.422	87	-	9.669	12.854
Taxa de Cessão de Direito de Uso	750	16	9	24	745	1.544
Cotas condominiais	4	290	764	1.197	21.529	23.784
Outros	-	-	-	-	789	789
Subtotal em						
31 de dezembro de 2023	30.214	2.424	2.524	5.462	63.974	104.598
Aluguel linear						19.616
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(73.098)
Saldo líquido em						
31 de dezembro de 2023						51.116

Consolidado	Saldo a vencer	31/12/2024				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	287.282	14.482	11.097	26.957	280.699	620.517
Estacionamentos	56.885	-	-	-	-	56.885
Prestação de serviços	35.314	3.626	1.475	4.141	21.775	66.331
Taxa de Cessão de Direito de Uso	10.377	1.155	558	725	16.016	28.831
Cotas condominiais	4.691	4.831	4.259	9.852	124.992	148.625
Outros	64.467	741	971	3.554	11.222	80.955
Subtotal em						
31 de dezembro de 2024	459.016	24.835	18.360	45.229	454.704	1.002.144
Aluguel linear						102.258
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(519.209)
Saldo líquido em						
31 de dezembro de 2024						585.193

Consolidado	Saldo a vencer	31/12/2023				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	324.580	21.987	17.492	40.665	258.006	662.730
Estacionamentos	49.002	-	-	-	-	49.002
Prestação de serviços	25.797	4.608	1.317	2.051	21.914	55.687
Taxa de Cessão de Direito de Uso	7.451	714	525	1.497	17.843	28.030
Cotas condominiais	7.653	3.190	6.937	15.809	121.642	155.231
Outros	88.323	2.380	1.659	3.153	7.376	102.891
Subtotal em						
31 de dezembro de 2023	502.806	32.879	27.930	63.175	426.781	1.053.571
Aluguel linear						137.297
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(544.553)
Saldo líquido em						
31 de dezembro de 2023						646.315

Provisão para perdas de crédito esperadas de aluguéis, taxa de cessão de direito e cotas condominiais a receber de estacionamentos, prestação de serviços e outros

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

A seguir, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de alugueis, taxa de cessão de direito de uso e cotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping center (média ponderada):

Risco	% de provisão	
	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	3,75%	3,74%
Vencidos até 90 dias	37,13%	37,57%
Vencidos entre 91 e 180 dias	65,34%	65,11%
Vencidos entre 181 e 360 dias	90,62%	91,64%
Vencidos há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

#### Provisão para perda de crédito esperada de estacionamento

As contas a receber de estacionamento são compostas por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para as contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

#### Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros

A Companhia calcula provisão para perda para crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros.

A movimentação do saldo da rubrica “Provisão para perdas de créditos esperadas” está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(73.098)	(69.748)	(544.553)	(267.742)
Efeito da combinação de negócios - Br Malls	-	-	-	(301.272)
Efeito de eventos de reestruturação societária	-	-	(4.277)	2.888
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shoppings	4.797	1.849	33.755	29.334
Baixa permanente de recebíveis	1.320	1.856	44.940	40.688
Reversão (constituição) da PCE (nota explicativa nº 20)	(646)	(7.055)	(49.074)	(48.449)
Saldo final	<u>(67.627)</u>	<u>(73.098)</u>	<u>(519.209)</u>	<u>(544.553)</u>

## 8.1. Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings centers (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente pode haver contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Em 2024	-	23,85%
Em 2025	13,47%	19,29%
Em 2026	13,59%	15,95%
Em 2027	16,10%	13,80%
Após 2027	47,58%	13,02%
Prazo indeterminado (*)	9,26%	14,09%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(\*) Contratos vencidos e não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

## 8.2. Outros saldos a receber

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os outros saldos a receber estão registrados no ativo circulante e não circulante, conforme demonstrado a seguir:

	Atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shoppings centers	Variação do CDI	122.299	321.994	222.702	743.025
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	21.266	9.482	45.744	34.246
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% ao ano	11.790	12.656	11.790	12.656
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos		85.316	72.046	85.316	72.046
Gastos com obras a serem reembolsadas por sócios		-	-	23.755	25.060
Valores a receber pela redução de capital (nota explicativa nº 23)		69.004	-	-	-
Empréstimos a subsidiária EDRJ (nota explicativa nº 23)		54.803	-	-	-
Outros		41.680	32.343	92.341	127.069
Total		<u>406.158</u>	<u>448.521</u>	<u>481.648</u>	<u>1.014.102</u>
Circulante		242.443	432.381	244.456	895.742
Não circulante		163.715	16.140	237.192	118.360



## 9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	58.593	65.753	176.362	151.865
PIS e COFINS	709	811	2.265	3.520
Outros	457	232	10.316	12.078
Total	<u>59.759</u>	<u>66.796</u>	<u>188.943</u>	<u>167.463</u>
Circulante	59.759	66.796	149.785	124.142
Não circulante	-	-	39.158	43.321

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	-	-	42.601	35.658
PIS e COFINS	7.314	7.999	37.217	36.004
ITBI	5.800	-	17.589	21.262
ISS	216	254	6.313	4.922
Outros	5.752	1.492	16.163	14.802
Total	<u>19.082</u>	<u>9.745</u>	<u>119.883</u>	<u>112.648</u>
Circulante	19.082	9.385	112.162	94.933
Não circulante	-	360	7.721	17.715

## 10. INVESTIMENTOS

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Controladora detinha participação direta nos seguintes shoppings centers:

Fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
<u>Controladora</u>		
ALLOS S.A.:		
Bangu Shopping	90,0	100,0
Boulevard BH	70,0	70,0
Shopping Plaza Sul	-	5,0
Shopping Manauara	100,0	100,0
Terreno anexo ao Shopping Via Parque	100,0	-

a) Sociedades controladas/coligadas

As participações societárias em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, são conforme segue:

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
<u>Controladas:</u>		
<b>Acapurana Participações S.A.</b>	<b>52,4</b>	<b>52,4</b>
Santana Parque Shopping	-	70,0
<b>Aliansce Assessoria Comercial Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
AlsoGreen Serviços Ltda.	1,8	1,8
<b>Aliansce Estacionamentos Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Allos Administradora 01 Ltda</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Parque Shopping Maceió	50,0	50,0
<b>Allos Empreendimentos 01 Ltda</b>	<b>100,0</b>	-
Shopping Plaza Sul	9,9	-
<b>AlsoGreen Serviços Ltda.</b>	<b>98,2</b>	<b>98,2</b>
<b>Allostech Ltda.</b>	<b>95,0</b>	<b>95,0</b>
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	100,0	100,0
<b>Altar Empreendimentos e Participações S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Leblon	46,1	46,1
<b>Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>
Shopping Parangaba	40,0	40,0
<b>Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Carioca Shopping	85,0	100,0
Administradora Carioca	85,0	100,0
Loja C&A - Carioca Shopping	85,0	100,0
<b>Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>	-	<b>100,0</b>
Terreno anexo ao Shopping Via Parque	-	100,0
<b>Dali Empreendimentos e Participações S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
SDT3 Centro Comercial Ltda.	40,0	40,0
Shopping Taboão	40,0	40,0
<b>Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Hannover Consultoria e Negócios Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Terreno anexo ao Shopping da Bahia (cisão Beethoven)	2,0	2,0
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	2,0	2,0
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	2,0	2,0
Terreno Bahia Sul	2,0	2,0
<b>JGP Desenvolvimento I FII Responsabilidade</b>	<b>38,2</b>	<b>0,0</b>
Rio Design Leblon	100,0	0,0
<b>Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	22,8	22,8
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	22,8	22,8
Terreno Bahia Sul	22,8	22,8
Terreno anexo ao Shopping da Bahia (cisão Beethoven)	22,8	22,8

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Nibal Participações S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	46,7	46,7
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	46,7	46,7
Terreno Bahia Sul	46,7	46,7
Loja C&A - Shopping da Bahia	77,5	77,5
Terreno anexo ao Shopping da Bahia (cisão Beethoven)	46,7	46,7
<b>Norte Shopping Belém S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Parque Shopping Belém	51,0	51,0
<b>Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Boulevard Shopping Belém	40,0	40,0
<b>Sierra Investimentos Brasil Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Passeio das Águas Shopping	90,0	90,0
Shopping Metrôpole	0,5	0,5
Administradora Geral de Estacionamentos S.A. - SCP	0,3	0,3
<b>Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Boulevard Shopping Belém	39,9	39,9
<b>Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro</b>	<b>60,5</b>	<b>48,3</b>
Shopping Parque Dom Pedro	59,4	74,5
<b>Fundo de Investimento Imobiliário</b>		
<b>Parque Dom Pedro Shopping Center</b>	-	<b>51,2</b>
Shopping Parque Dom Pedro	-	15,0
<b>Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS</b>	<b>100,0</b>	-
Shopping Parque Dom Pedro	15,7	-
<b>Pátio Boavista Shopping Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Metrôpole	99,5	99,5
Administradora Geral de Estacionamentos S.A. - SCP	96,7	96,7
<b>Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
SDT3 Centro Comercial Ltda.	14,0	14,0
Shopping Plaza Sul	20,1	30,0
Shopping Taboão	14,0	14,0
<b>Pátio São Bernardo Shopping Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Plaza Sul	30,0	30,0
<b>Pátio Uberlândia Shopping Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Franca Shopping	76,9	76,9
<b>SCGR Empreend. e Particip. S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Grande Rio	50,0	50,0
GR Parking Estacionamentos Ltda. - Administradora de estacionamento	50,0	50,0
<b>SDT3 Centro Comercial Ltda.</b>	<b>38,0</b>	<b>38,0</b>
<b>Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Taboão	38,0	38,0
<b>Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Caxias Shopping	65,0	65,0

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>BR Malls Participações S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Amazonas Shopping Center	28,0	28,0
Campo Grande Parking Ltda.	65,3	65,3
Curitiba Parking	47,5	47,5
Estacionamento Norte Shopping	62,7	62,7
Estacionamento Piracicaba	36,0	36,0
Estacionamento Rio Anil	48,6	48,6
Estacionamento Tamboré	97,0	97,0
NorteShopping	72,5	72,5
Plaza Niterói	100,0	100,0
Shopping ABC	1,3	1,3
Shopping Campo Grande	67,8	67,8
Shopping Center Piracicaba	36,9	36,9
Shopping Center Tamboré	100,0	100,0
Shopping Curitiba	49,0	49,0
Shopping Del Rey	35,0	35,0
Shopping Jardim Sul	-	60,0
Shopping Recife	30,8	30,8
Shopping Rio Anil	45,0	50,0
Shopping São Luis	-	15,0
Shopping Tijuca	100,0	100,0
Shopping Villa Lobos	26,9	26,9
Shopping Villagio Caxias	35,5	45,5
Sociedade em conta de participação Jardim Sul	-	97,5
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98,0	98,0
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking	48,6	48,6
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	98,0	98,0
Villa Lobos Parking Ltda.	26,9	26,9
Villa Lobos SCP	26,0	26,0
Villagio Caxias Parking	26,9	26,9
<b>Allos Eletropostos Ltda</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Br Agency Ltda</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Br Malls Administração e Comercialização 01 Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>BR Malls Estação Centro de Convenções</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>
<b>BR Malls International Finance Ltd.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
L5 Corporate LLC	100,0	100,0
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	57,2	57,2
<b>BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>BR Malls Serviços Compartilhados Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Carrinhos Kids Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>CG Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Campo Grande	3,1	3,1
Shopping Center Piracicaba	38,5	38,5
Estacionamento Piracicaba	37,5	37,5
Shopping Villa Lobos	5,0	5,0

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
Villa Lobos Parking Ltda.	5,0	5,0
Villa Lobos SCP	4,9	4,9
Campo Grande Parking Ltda.	7,6	7,6
<b>Cima Empreendimentos do Brasil S.A.</b>	-	<b>100,0</b>
Shopping Tijuca	-	100,0
<b>COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Companhia Santa Cruz</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Metrô Santa Cruz	100,0	100,0
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda.	100,0	100,0
<b>Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Estação Cuiabá	75,0	75,0
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá	72,8	72,8
<b>Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping São Bernardo	60,0	60,0
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	57,9	57,9
<b>EDRJ113 Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Catuaí Shopping Londrina	93,0	93,0
Catuaí Shopping Maringá	100,0	100,0
Sociedade em cota de participação Catuaí Maringá Parking	96,0	96,0
Sociedade em cota de participação Catuaí Londrina Parking	89,3	89,3
<b>Elko SP Administração e Comercialização Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Empresa Cogeneradora de Energia Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.</b>	<b>60,0</b>	<b>60,0</b>
Shopping Estação BH	100,0	100,0
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	96,9	96,9
<b>Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
BR Gamer	100,0	100,0
BR Gamer MSC	100,0	100,0
<b>Immersive Journey Serviços empresariais Ltda.</b>	<b>85,0</b>	<b>85,0</b>
<b>Jaguaré Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Lesbos Participações Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Consórcio Metrô Santa Cruz	97,0	97,0
<b>Mídia Malls Comercializadora de Mídia</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	100,0	100,0
BR Malls Digital Ltda	100,0	100,0
<b>Proffito Holding Participações S.A.</b>	-	<b>100,0</b>
Shopping Center Tamboré	-	100,0
Estacionamento Tamboré	-	97,0
<b>Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Shopping Del Rey	45,0	45,0
Estacionamento do Del Rey	29,0	29,0
<b>Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Mooca Plaza Shopping	60,0	60,0
Sociedade em conta de participação Mooca Parking	58,2	58,2

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
Shopping Villagio Caxias	25,5	25,5
Villagio Caxias Parking	15,7	15,7
<b>Sociedade Independência Imóveis</b>	<b>83,4</b>	<b>83,4</b>
Shopping Independência	100,0	100,0
Sociedade em conta de participação Independência Parking	96,0	96,0
<b>SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda.</b>	-	<b>100,0</b>
Top Shopping	-	50,0
<b>Trama Lab Ltda.</b>	<b>27,3</b>	<b>27,3</b>
<b>Uberlândia Empreendimentos</b>	<b>100,0</b>	-
Shopping Uberlândia	21,0	-
Estacionamento shopping Uberlândia	18,5	-
<b>VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.</b>	<b>42,8</b>	<b>42,8</b>
Shopping Villa Lobos	18,7	18,7
Villa Lobos Parking Ltda.	18,7	18,7
Villa Lobos SCP	18,1	18,1

Sociedades coligadas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>BG Cayman Fund Limited</b>	<b>22,5</b>	<b>22,5</b>
<b>Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>
Shopping Campo Limpo	100,0	100,0
<b>Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping</b>	<b>1,6</b>	<b>9,0</b>
Via Parque Shopping	100,0	100,0
<b>GDR 2012 Participações S.A.</b>	<b>16,3</b>	<b>16,3</b>
Shopping Leblon	4,9	4,9
<b>Colina Shopping Center Ltda.</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>
<b>ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda.</b>	<b>32,5</b>	<b>32,5</b>
<b>Center Shopping S. A</b>	-	<b>21,0</b>
Center Shopping Uberlândia	-	100,0
Estacionamento Uberlândia	-	18,5
<b>Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>
Shopping Villa Lobos	25,8	25,8
Villa Lobos Parking Ltda.	25,8	25,8
Villa Lobos SCP	25,0	25,0
<b>Espírito Santo Malls S.A.</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>
Shopping Vila Velha	100,0	100,0
Estacionamento do Vila Velha	97,0	97,0
<b>GS Shopping Center S.A.</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>
Goiânia Shopping	97,7	97,7
Goiânia Parking	95,9	95,9
<b>Recife Parking Ltda.</b>	<b>32,5</b>	<b>32,5</b>
<b>Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda.</b>	<b>32,5</b>	<b>32,5</b>

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Investimentos - valor patrimonial	6.663.659	7.732.343	286.338	260.674
Mais-valia de ativos	8.106.235	8.203.759	229.760	325.682
Ágio	41.570	41.570	108.830	108.830
	<u>14.811.464</u>	<u>15.977.672</u>	<u>624.928</u>	<u>695.186</u>

As mais-valias demonstradas nesta nota explicativa são decorrentes, substancialmente, da mais-valia das propriedades para investimento adquiridas, sendo amortizadas pelo prazo de vida útil dos respectivos empreendimentos.

c) Movimentação de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial do exercício	15.977.672	6.242.914	695.186	322.138
<u>Movimentações de capital</u>				
Aumento de capital	102.175	64.820	1.348	-
Redução de capital	(69.001)	-	(162)	-
Resultado de equivalência patrimonial	1.045.512	1.097.321	79.051	93.815
Dividendos e juros sobre capital próprio	(1.465.419)	(1.306.923)	(52.961)	(71.647)
<u>Aquisições de investimentos</u>				
Cotas do Fundo JGP (i)	78.400	-	78.400	-
Investimento Br Malls	-	11.013.748	-	-
Investimento em coligadas da Br Malls	-	-	-	290.660
Alocação de mais-valia de coligadas da Br Malls	-	-	-	243.323
<u>Venda de participações</u>				
Cotas do Fundo de Investimentos Via Parque	(28.101)	(843)	(28.101)	(843)
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	(47.452)	-	-	-
CDG Centro Comercial Ltda. (ii)	-	(132.362)	-	-
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A. (ii)	-	(227.294)	-	-
Box Delivery (ii)	-	-	-	(21.582)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Reclassificações e outras movimentações</u>				
Recompra das ações por meio da subsidiária Br Malls	(1.007.213)	(347.989)	-	-
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária BR Malls	448.112	-	-	-
Amortização de mais-valia	(72.256)	(115.276)	(4.561)	(8.205)
Baixa de mais-valia pelas vendas de participação em shoppings centers (nota explicativa nº 4)	(61.069)	(272.864)	(800)	-
Provisão para perda de investimento	(1.046)	(28.818)	(1.046)	(6.632)
Efeito da reestruturação da participação societária do Shopping Maceió	-	-	-	(143.911)
Efeito da reestruturação da participação societária da cisão da Center Shopping S.A.	-	-	(141.409)	-
Efeito das reestruturações das participações societárias de subsidiárias incorporadas na ALLOS S.A.	(109.198)	-	-	-
Outros	20.348	(8.762)	(17)	(1.930)
Saldo final do exercício	<u>14.811.464</u>	<u>15.977.672</u>	<u>624.928</u>	<u>695.186</u>

- (i) As transações de compra, vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão descritas na nota explicativa nº 4.
- (ii) As transações de vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estão descritas na nota explicativa nº 10 (h).



d) Dados sobre a participação

Empresa	Controladora				
	31/12/2024				
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento Total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
<u>Controladas e coligadas</u>					
Acapurana Participações S.A.	52,37%	19.972	10.459	32.121	16.822
Allos Administradora Ltda.	100,00%	137.416	137.416	32.517	32.517
Allos Empreendimentos 01 Ltda.	100,00%	24.200	24.200	308	308
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	-	-	(16.404)	(16.402)
Aliansce Estacionamento Ltda.	99,99%	4.348	4.348	1.197	1.197
Alsogreen Serviços Ltda.	100,00%	1.843	1.843	(149)	(149)
Altar Empr. e Partic. SA.	100,00%	546.087	546.087	38.277	38.277
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	121.226	121.214	12.020	12.019
Br Malls Participações S.A.	100,00%	3.329.540	3.329.540	504.635	504.635
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	297.402	297.372	18.404	18.402
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	2.914	2.914
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	181.998	181.980	20.941	20.939
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	100,00%	62.732	62.732	(10.180)	(10.180)
Fundo de Investimento Imobiliário					
Shopping Parque Dom Pedro	60,49%	282.712	171.012	4.721	2.856
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	24.759	24.759	414	414
Nibal Participações S.A.	99,99%	359.110	359.074	45.555	45.550
Norte Shopping Belém S.A.	100,00%	115.241	115.241	15.746	15.746
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	334.787	334.787	5.226	5.226
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	89.077	89.077	19.752	19.752
SCP Bangu	98,20%	1.326	1.302	10.797	10.603
SCP Belo Horizonte	69,41%	-	-	6.974	4.841
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	2.771	1.053	252	96
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	112.147	112.147	31.140	31.140
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	814.443	814.361	197.858	197.838
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	323.095	323.063	33.570	33.567
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	136.231	136.218	15.576	15.574
Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	112.105	112.105	31.126	31.126
BG Cayman Fund Limited	22,50%	-	-	(1.341)	(302)
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	189	95	1.228	614
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	1,65%	207.025	8.935	10.119	1.548
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	59.840	9.772	31.113	5.081
JGP Desenvolvimento FII	38,24%	212.716	81.343	7.695	2.943
Total controladas e coligadas			7.411.535		1.045.512

Consolidado					
31/12/2024					
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
<u>Coligadas e joint ventures</u>					
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20,00%	105.125	21.025	36.025	7.205
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	189	95	1.228	614
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	1,65%	207.025	8.935	10.119	1.548
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	59.840	9.772	31.113	5.081
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	294	147	292	146
JGP Desenvolvimento FII	16,33%	498.120	81.343	18.022	2.943
GS Shopping Center S.A.	50,00%	126.032	63.016	47.310	23.655
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99%	58.994	29.491	15.323	7.660
Espírito Santo Malls S.A.	50,00%	138.198	69.099	16.916	8.458
Center Shopping S.A.	-	-	-	33.162	6.964
Outros	-	11.322	3.415	55.710	14.777
Total coligadas e joint ventures			286.338		79.051
Controladora					
31/12/2023					
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento Total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
<u>Controladas e coligadas</u>					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	100,00%	150.299	150.299	6.387	6.387
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	(3.483)	(3.482)	(19.634)	(19.632)
Acapurana Participações S.A.	52,37%	194.151	101.677	10.376	5.434
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	5.150	5.149	3.120	3.120
Altar Empr. e Partic. SA.	100,00%	522.710	522.710	30.511	30.511
Alsogreen	100,00%	1.993	1.993	213	213
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	120.307	120.295	10.671	10.670
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	-	-	3.707	2.965
Br Malls Participações S.A.	100,00%	4.013.715	4.013.715	592.859	592.859
CDG Centro Comercial Ltda.	100,00%	-	-	11.677	11.677
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	249.018	248.994	25.538	25.535
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	83.210	83.202	3.941	3.941
Dolunay Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	-	-	2.804.008	2.804.008
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	168.268	168.251	19.498	19.496
Estac. SCP Bangu	98,20%	1.138	1.117	3.574	3.510
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	62.303	62.303	5.014	5.014
Nibal Participações S.A.	99,99%	357.002	356.966	49.753	49.748
Norte Shopping Belém S.A.	100,00%	113.295	113.295	12.731	12.731
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	2.520	957	(253)	(96)
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	1.335.343	1.335.210	182.137	182.118
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	109.706	109.706	24.361	24.361
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	299.736	299.706	31.324	31.321
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	135.556	135.542	14.527	14.525
Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	109.679	109.679	24.667	24.667
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	-	-	10.212	10.211
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	95	47	1.323	662
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,02%	210.585	36.772	40.062	4.635
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	52.147	8.516	29.227	4.773
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	-	-	38.919	19.460
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	86.725	86.725	16.505	16.505
Total controladas e coligadas			8.069.344		3.901.329

Consolidado					
31/12/2023					
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
<u>Coligadas e joint ventures</u>					
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20,00%	103.880	20.776	26.930	5.386
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	95	47	1.323	662
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,02%	210.585	36.772	40.062	4.635
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	52.147	8.516	29.227	4.773
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	238	119	238	119
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	-	-	38.919	19.460
GS Shopping Center S.A.	50,00%	112.528	56.264	44.094	22.047
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99%	56.279	28.134	15.635	7.816
Espírito Santo Malls S.A.	50,00%	121.282	60.641	8.808	4.404
Center Shopping S.A.	21,00%	221.148	46.441	56.190	11.800
Outros		-	2.964	-	12.714
Total coligadas e joint ventures			<u>260.674</u>		<u>93.816</u>

e) Sede e saldos das coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas

	31/12/2024						
Coligada/Controladora em conjunto:	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall	Center Shopping (i)
Sede:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES	Uberlândia - MG
Atividade operacional	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
<u>Ativo</u>							
Circulante	391	66.320	14.102	11.566	3.340	50.766	-
Não circulante	-	291.154	94.851	137.479	56.479	103.936	-
	391	357.474	108.953	149.045	59.819	154.702	-
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>							
Circulante	201	6.744	2.747	3.254	1.462	11.574	-
Não circulante	-	-	1.084	19.760	(638)	4.930	-
Patrimônio líquido	190	350.730	105.122	126.031	58.995	138.198	-
	391	357.474	108.953	149.045	59.819	154.702	-
<u>Resultado</u>							
Receita líquida	1.417	160.704	47.063	51.777	17.807	61.108	46.554
Custos de serviços	-	(4.836)	(6.726)	(53.586)	(13.152)	(65.203)	(14.330)
Despesas operacionais	(45)	(58.745)	(16)	54.236	17.966	22.918	8.170
Resultado financeiro líquido	(1)	(2.933)	1.216	670	301	1.047	1.217
Imposto de renda e contribuição social	(145)	-	(5.513)	(5.786)	(2.119)	(5.803)	(8.452)
Lucro líquido do exercício	1.226	94.190	36.024	47.311	20.803	14.067	33.159

- (i) Conforme descrito na nota explicativa 4, em 31 de agosto de 2024 em função de uma reestruturação societária, a Center Shopping S.A. deixou de ser uma entidade coligada da Companhia. Os valores acima correspondem ao resultado da Center Shopping S.A. no período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2024.

	31/12/2023						
Coligada	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall	Center Shopping
Sede	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES	Uberlândia - MG
Atividade operacional	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
<u>Ativo</u>							
Circulante	286	15.585	14.373	13.528	7.118	42.624	28.059
Não circulante	-	219.478	93.394	102.440	50.307	325.992	201.500
	286	235.063	107.767	115.968	57.425	368.616	229.559
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>							
Circulante	191	24.478	2.472	2.802	986	20.515	6.185
Não circulante	-	-	1.415	638	160	226.819	2.226
Patrimônio líquido	95	210.585	103.880	112.528	56.279	121.282	221.148
	286	235.063	107.767	115.968	57.425	368.616	229.559
<u>Resultado</u>							
Receita líquida	1.480	54.486	36.223	48.640	16.723	55.652	71.627
Custos de serviços	-	(2.421)	(5.936)	(7.140)	(4.254)	(51.028)	(21.051)
Despesas operacionais	-	(13.177)	(18)	(5.418)	(1.022)	(8.457)	(9.937)
Resultado financeiro líquido	(3)	1.174	936	514	283	1.191	1.833
Imposto de renda e contribuição social	(154)	-	(4.275)	7.498	3.905	11.450	13.718
Lucro líquido do exercício	1.323	40.062	26.930	44.094	15.635	8.808	56.190

f) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos demonstrados a seguir referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber, e estão registrados na rubrica de “Dividendos e juros sobre capital próprio a receber”, no ativo circulante.

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Br Malls Participações S.A.	25.156	584.650
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	10.545	40.888
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	30.474	14.655
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	17.163	-
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	5.096	-
SCP Belo Horizonte	537	-
SCP Bangu	411	-
Colina Shopping Center Ltda.	25	-
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	-	3.645
	<u>89.407</u>	<u>643.838</u>

g) Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A., ocorrida no dia 6 de janeiro de 2023

Abaixo reproduzimos as principais informações sobre a combinação de negócios com a Br Malls concluída em 6 de janeiro de 2023, para permitir ao leitor o melhor entendimento das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, então base de comparação para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

As informações completas sobre essa transação, estão divulgadas na nota explicativa nº 4.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

Em 6 de janeiro de 2023, a Companhia concluiu o processo de combinação de negócios com a Br Malls, companhia aberta registrada na CVM e com sede no Rio de Janeiro, por meio da incorporação de ações pela controlada Dolunay Empreendimentos e Participações S.A. (“Dolunay”) e posterior incorporação da controlada pela Companhia. As ações de Br Malls deixaram de ser negociadas no segmento do Novo Mercado da B3 nessa mesma data.

A combinação de seus negócios foi aprovada em 8 de junho de 2022 pelos acionistas da Br Malls e da Companhia, em suas respectivas assembleias gerais extraordinárias, nos termos do “Protocolo e Justificação de Incorporação das Ações de Emissão da Br Malls pela Dolunay, seguida da Incorporação da Dolunay pela Companhia” (“Protocolo e Justificação”), celebrado em 29 de abril de 2022.

Em 17 de novembro 2022, a referida transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) e, em 19 de dezembro de 2022, os conselhos de administração de ambas as companhias firmaram as condições de fechamento da transação, confirmando os termos previamente estabelecidos no protocolo de justificação, conforme reproduzido a seguir:

- (i) Confirmaram a verificação de todas as condições suspensivas para a consumação da Operação, conforme previstas no Protocolo e Justificação.
- (ii) Confirmaram a data de 6 de janeiro de 2023 como a data da consumação da Operação, data de referência para definição dos acionistas da Br Malls que receberam as ações de emissão da Companhia.

- (iii) Atestaram o pagamento à vista do valor do resgate por ação, em moeda corrente nacional, em parcela única, para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Br Malls. O valor do resgate por ação equivale a R\$1,6289, já considerando todos os ajustes previstos no Protocolo e Justificação e a correção pro rata die pela variação projetada do CDI até o dia 13 de janeiro de 2023, em linha com o previsto no Protocolo e Justificação.
- (iv) Atestaram a quantidade final de Ações em 0,3985 ação ordinária de emissão da Companhia para cada ação ordinária de emissão da Br Malls, já considerando todos os ajustes previstos no Protocolo e Justificação.

Assim, a transação foi concretizada pela (i) a incorporação da totalidade das ações de emissão da Br Malls, por sociedade controlada da Companhia, com a emissão de ações preferenciais, de classes A e B, sendo as ações preferenciais classe B imediatamente resgatáveis, e (ii) a subsequente incorporação de tal controlada pela Companhia, de modo que, ao final, os acionistas de Br Malls receberam uma parcela em dinheiro e uma parcela em ações de emissão de Companhia, migrando, assim, para a base acionária de Companhia, que passou a deter o controle e participação integral na Br Malls na data da aquisição, 6 de janeiro de 2023.

#### Determinação do controle

A transação foi apresentada como uma combinação de negócios em estágios considerando o método de aquisição. Em que pese os acionistas vendedores da Br Malls tenham passado a deter, em conjunto, a maioria do capital votante da Companhia após a consumação da combinação, considerando-se a avaliação de outros aspectos da transação, incluindo o manutenção do grupo de controle de acionistas da Companhia, a composição dos órgãos de governança e diretoria, pagamento de parcela em dinheiro e o próprio fato da transação ter sido iniciada pela Companhia, a Administração concluiu que a Companhia foi a adquirente legal e contábil nessa transação.

#### Determinação da contraprestação paga

O valor justo da contraprestação paga compreende:

Ações da Companhia emitidas para acionistas vendedores (i)	4.983.000
Contraprestação em dinheiro paga aos acionistas vendedores (ii)	1.220.324
Valor justo da contraprestação transferida aos acionistas vendedores	6.203.324
Valor justo da participação previamente detida na Br Malls (iii)	585.137
Valor justo da contraprestação total	6.788.461

- (i) A Companhia emitiu aos acionistas da Br Malls 326.339.911 novas ações ordinárias, representativas de 55,2% do capital social da companhia combinada, assumindo, dessa forma, uma relação de substituição de ações de 0,3985 ações ordinárias de emissão de Companhia para cada ação ordinária de emissão de Br Malls.

Para fins da preparação dessas demonstrações financeiras, seguindo o que determina o IFRS 13 / CPC 46 - Mensuração de valor justo - para transações que envolve preço cotado em mercado ativo, a Companhia considerou como preço o valor de R\$4.983.000, o qual foi determinado através do valor de mercado das ações da Br Malls ("market cap") em 6 de janeiro de 2023, correspondente a R\$16,71 por ação, multiplicado pela quantidade total de ações emitidas para os acionistas vendedores da Br Malls que totaliza 298.204.680 ações, além da parcela paga em dinheiro e a participação em ações da Br Malls já detida pela Companhia na data da transação.

A Companhia reconheceu um ganho por compra vantajosa no valor de R\$4.247.187, em “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”. Esse montante foi confirmado após a revisão de preço em situações que resultam em ganho por compra vantajosa conforme requerimento do IFRS 3 / CPC 15 - Combinação de Negócios, principalmente quando o ganho é gerado em transações ocorridas entre parte interessadas independentes e que não estão em uma transação forçada de liquidação.

- (ii) A Companhia efetuou pagamento de uma parcela em dinheiro, relacionada ao resgate das ações preferências classe B, no montante total de R\$1.250.000, a qual foi atualizada pela variação do CDI entre o dia 8 de junho de 2022, data da assinatura do acordo de combinação e aprovação pelos acionistas de ambas as companhias em Assembleia Geral Extraordinária, e o dia 13 de janeiro de 2023, em linha com o previsto no Protocolo e Justificação, o que resultou em um valor final da parcela caixa atualizada de R\$1.335.321. Esse valor foi pago aos acionistas da Br Malls no dia 20 de janeiro de 2023, líquido dos efeitos tributários aplicáveis em cada caso. Considerando que a Companhia já detinha uma participação de 8,52% na Br Malls na data da transação, o pagamento líquido atualizado aos demais acionistas foi de R\$1.220.324.
- (iii) A Companhia adquiriu através de um fundo de investimento de ações do qual é única cotista, participação minoritária correspondente a 8,52% das ações da Br Malls, com custo total de R\$624.069. Considerando que essa participação adquirida não assegurou influência significativa na empresa emissora das ações, a Companhia manteve tal instrumento financeiro classificado como “Aplicação financeira”, mensurado por seu valor justo por meio de outros resultados abrangentes, avaliado em R\$585.137 na data da consumação da transação, de modo que não houve a necessidade de remensuração ao valor justo e, portanto, não houve ganhos ou perdas reconhecidos nessa parcela por ocasião da conclusão da combinação em estágios. Da participação previamente detida, R\$470.139 corresponde a ações da Br Malls na data da transação e R\$114.997 referente a parte caixa recebida pela Companhia no contexto da transação.

#### Determinação dos valores justos e alocação do preço de compra

Abaixo são demonstrados os valores justos finais dos ativos adquirido e passivos assumidos na transação:

	<u>Valor justo</u>
<u>Ativo</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	28.958
Aplicações financeiras	1.069.135
Contas a receber	425.592
Impostos a recuperar	118.962
Despesas antecipadas	8.274
Outros créditos	100.613
Depósitos judiciais	31.284
Investimentos	533.982
Propriedades para investimento	15.093.785
Imobilizado	74.662
Intangível	475.901
	<u>17.961.148</u>



	Valor justo
<u>Passivo</u>	
Empréstimos e financiamentos	2.824.652
Fornecedores	66.375
Impostos e contribuições a recolher	116.170
Receitas diferidas	40.435
Obrigação a pagar por aquisição de empresa	495.205
IRPJ e CSLL diferidos	2.850.732
Provisão para contingências	116.395
Outras obrigações	315.776
	<u>6.825.740</u>
 Total de ativos identificáveis adquiridos, líquidos	 11.135.408
Participação de não controladores nos ativos líquidos	99.760
Acervo dos controladores	11.035.648
Ganho por compra vantajosa	4.247.187
Total da contraprestação transferida	<u>6.788.461</u>

Como resultado da avaliação dos valores justos da Br Malls, a Companhia identificou um intangível relacionado ao software, cujo valor justo foi mensurado em R\$13.161, proveniente da empresa subsidiária da Br Malls denominada Helloo Mídia Consultoria e Serviço de Marketing Ltda., avaliada pelo método do MPEEM ("Multiperiod Excess Earnings Method"), e com vida útil remanescente estimada de 6 anos. Adicionalmente, foi identificado também valor justo de softwares desenvolvidos internamente para gestão do processo de cobrança e outras funções administrativas e operacionais, no valor de R\$26.765, com vida útil remanescente de 5 anos. O método de avaliação utilizado teve como principal premissa o custo de reposição / desenvolvimento.

O valor justo identificado no fluxo de caixa descontados dos shoppings totalizou R\$9.701.620 (R\$9.458.297 alocado como propriedades para investimento e R\$243.323 em investimentos em coligadas, por estarem relacionados a empreendimentos que a Companhia não detém o controle).

Por fim, foram identificados ainda R\$30.776 de ajuste a valor justo das dívidas recebidas, além de R\$74.873 de contingências com classificação de perda possível e todo imposto diferido passivo líquido sobre esses valores justos no valor de R\$2.741.084.

Como resultado da mensuração da consideração total transferida pela aquisição do controle de Br Malls, da mensuração dos ativos e passivos identificáveis ao valor justo e da mensuração da participação de acionistas não controladores, a Companhia apurou contabilmente um ganho por compra vantajosa, no montante de R\$4.247.187, reconhecido na demonstração do resultado como Outras receitas e despesas operacionais (R\$2.803.143, líquido dos efeitos tributários).

A Companhia optou por mensurar a participação não controladora nas subsidiárias da adquirida usando a participação proporcional nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis das respectivas subsidiárias da adquirida.

Análise do fluxo de caixa na aquisição

Contraprestação paga em caixa	1.220.324
(-) Caixa líquido adquirido	(28.958)
Fluxo de caixa líquido nas atividades de investimento	1.191.366
Custos de transação da aquisição (atividades operacionais)	(173.175)
Fluxo de caixa líquido total na aquisição	<u>1.018.191</u>

h) Demais transações de vendas e reestruturações de ativos, entidades controladas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

No dia 28 de fevereiro de 2023, a controlada Sierra Investimentos vendeu 10% da fração ideal do Passeio das Águas Shopping, pelo valor de R\$39.590, que inclui parte em remuneração variável ("earn out") baseado na performance do Shopping. O custo da transação foi de R\$35.262 (R\$32.805 de propriedade para investimento e R\$2.457 de outros ativos, líquidos), o que resultou em um ganho de R\$4.328, que está registrado em "Outras receitas (despesas), líquidas".

No dia 28 de fevereiro de 2023, a controlada Boulevard Belém S.A. foi extinta por cisão total seguida de incorporação. A Companhia detinha 79,99% dessa entidade, que por sua vez detinha 100% do Shopping Boulevard Belém. O efeito prático dessa transação foi a transferência da fração ideal do Shopping Boulevard Belém de 40% para a Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda. e 39,99% para Tziu Empreendimentos e Serviços Ltda, ambas entidades controladas integrais da Companhia. A fração de 20,01% foi transferida para a empresa Status Construções Ltda., entidade detida por terceiros. O objetivo da reestruturação foi adequar estrutura societária do grupo e do sócio, bem como melhorar a eficiência operacional e de financiamento da Companhia. A transação foi realizada por valores contábeis e não trouxe nenhum ganho ou perda. Adicionalmente, com essa reestruturação, a Companhia deixou de consolidar 100% do resultado do Shopping Boulevard Belém, devolvendo assim, a participação do acionista não controlador, que totaliza R\$53.074. Desse valor, R\$49.425 refere-se a propriedade para investimento, que está demonstrada na nota explicativa nº 11.

No dia 30 de junho de 2023, a controlada Allostech vendeu sua participação na investida Box Delivery pelo valor de R\$36.319 e como resultado por essa venda, a Allostech apurou um ganho de R\$19.898, o qual foi registrado na rubrica de "Outras receitas (despesas), líquidas" na demonstração do resultado.

No dia 1º de outubro de 2023, a investida Parque Shopping Maceió S.A. foi extinta por cisão total seguida de incorporação. A Companhia detinha 50% dessa entidade, que por sua vez detinha 100% do Shopping Maceió. O efeito prático dessa transação foi a transferência da fração ideal do Shopping Maceió de 50% para a Allos Administradora 01 Ltda., entidade controlada integral da Companhia. A transação foi realizada por valores contábeis e não trouxe nenhum ganho ou perda. Adicionalmente, com essa reestruturação, a Companhia passou a consolidar 50% do resultado do Shopping Maceió, que antes era registrado como investimento em coligada. Do valor total de R\$143.911 registrado como investimentos, R\$116.405 foi alocado na rubrica de propriedade para investimento.

Durante os meses de setembro e novembro de 2023, a Companhia e algumas de suas subsidiárias assinaram acordos para desinvestimentos de 25% do Shopping Plaza Sul, 75% do Shopping Boulevard Campos, 100% do Bauru Shopping, 36,7% do Santana Parque Shopping, 60% do Shopping Jardim Sul e 72,5% do Shopping Estação Curitiba. Até o dia 31 de dezembro de 2023, foram concluídas efetivamente a venda de 25% do Shopping Plaza Sul, 100% do Shopping Boulevard Campos, 100% do Bauru Shopping, e 100% do Shopping Estação Curitiba, enquanto a venda de 36,7% do Santana Parque Shopping se concluiu apenas no dia 3 de janeiro de 2024. O valor total de venda das transações concluídas foi de R\$1.067.126, o que resultou em um ganho líquido de R\$30.623 registrado como “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”. A venda de 36,7% do Santana Parque Shopping em 3 de janeiro de 2024, pelo valor de R\$98.568, resultou em uma perda líquida de R\$5.236, a qual foi provisionada em 31 de dezembro de 2023 na rubrica “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”. Adicionalmente, considerando os valores praticados nas transações não concluídas até o dia 31 de dezembro de 2023, a Companhia identificou ainda a necessidade de provisão para perdas no valor de R\$16.950, também registrada na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais”

#### 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	6.591	10.187	70.566	80.753
Shoppings centers (ii)	745.270	761.664	20.629.574	21.580.349
Total de propriedades para investimento	<u>751.861</u>	<u>771.851</u>	<u>20.700.140</u>	<u>21.661.102</u>

- (i) A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitantes nesses shoppings centers.
- (ii) Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do Grupo sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

A movimentação dos saldos das propriedades para investimento nos exercícios apresentados é como segue:

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.077.258	(229.541)	40.929	888.646
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	12.213	(16.032)	-	(3.819)
Depreciação e amortização de ágio mais-valia	-	-	(1.279)	(1.279)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.085)	-	(1.085)
Outros	2.061	(1.542)	-	519
<u>Baixas</u>				
Venda de 25% do Shopping Plaza Sul (ii)	(142.639)	21.321	-	(121.318)
<u>Reclassificações</u>				
Transferência de terrenos mantidos para venda	10.187	-	-	10.187
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>959.080</u>	<u>(226.879)</u>	<u>39.650</u>	<u>771.851</u>
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	20.976	10.434	(1.168)	30.242
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	2.494	(22.633)	-	(20.139)
<u>Baixas</u>				
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul (i)	(28.731)	4.545	-	(24.186)
Venda de 10% do Shopping Bangu (i)	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de terreno em Goiânia (GO) (i)	(10.187)	-	-	(10.187)
<u>Reclassificações</u>				
Terreno recebido pela incorporação da subsidiária Chopin (i)	31.020	-	-	31.020
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>949.213</u>	<u>(231.656)</u>	<u>34.304</u>	<u>751.861</u>

- (i) As transações de compra, vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão descritas na nota explicativa nº 4.
- (ii) As transações de vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estão descritas na nota explicativa nº 10 (h).

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.303.883	(686.456)	4.280.480	7.897.907
<u>Adições</u>				
Propriedades adquiridas em combinações de negócios com a Br Malls (nota explicativa nº 11 (g))	7.389.503	(1.754.015)	9.458.297	15.093.785
Instalações e edificações	192.375	(272.289)	(266.969)	(346.883)
Direito de uso de ativos arrendados	22.075	(10.373)	-	11.702
Outros	39.479	(1.564)	-	37.915
<u>Baixas</u>				
Retirada de não controladores - cisão Boulevard Belém (ii)	(61.381)	11.956	-	(49.425)
Venda de 10% do Passeio das Águas Shopping (ii)	(48.578)	16.421	(908)	(33.065)
Venda de 25% do Shopping Plaza Sul (ii)	(142.639)	21.321	3.261	(118.057)
Venda de 100% do Shopping Boulevard Campos (ii)	(102.558)	17.961	(31.698)	(116.295)
Venda de 100% do Shopping Bauru (ii)	(268.341)	55.130	-	(213.211)
Venda de 100% do Shopping Estação Curitiba (ii)	(205.934)	83.697	(413.290)	(535.527)
Provisão para perda de propriedades para investimento	(57.849)	-	-	(57.849)
Venda de terreno Norte Shopping	(45.812)	-	-	(45.812)
Venda de terreno Maceió	(1.688)	-	-	(1.688)
Direito de uso de ativos arrendados	(5.942)	-	-	(5.942)
<u>Reclassificações</u>				
Acervo recebido pela cisão da Parque Shopping Maceió (ii)	138.181	(21.776)	-	116.405
Transferência de terrenos mantidos para venda	27.142	-	-	27.142
Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.171.916	(2.539.987)	13.029.173	21.661.102
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	339.697	(218.173)	(205.467)	(83.943)
Direito de uso de ativos arrendados	3.308	(10.498)	-	(7.190)
Outros	35.259	(25.607)	-	9.652
<u>Baixas</u>				
Venda de 70% do Santana Parque Shopping (i)	(174.592)	27.598	(27.467)	(174.461)
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul (i)	(28.731)	4.530	715	(23.486)
Venda de 60% do Shopping Jardim Sul (i)	(332.460)	155.656	(166.354)	(343.158)
Venda de 50% do Top Shopping (i)	(322.562)	90.283	92.492	(139.787)
Venda de 10% do Shopping Villagio Caxias (i)	(12.500)	5.852	(18.147)	(24.795)
Venda de 6% do Shopping São Luis (i)	(14.543)	3.930	(6.836)	(17.449)
Venda de 10% do Shopping Bangu (i)	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de 15% do Shopping Carioca (i)	(35.252)	6.161	(16.876)	(45.967)
Venda de terreno em Goiânia (i)	(10.187)	-	-	(10.187)
Venda de terreno em Maceió	(908)	-	-	(908)
Venda do terreno em Recife	(49)	-	(622)	(671)
Venda de 5% do Rio Anil Shopping (i)	(16.861)	6.783	(5.179)	(15.257)
Venda de 8,82% do Shopping São Luis (i)	(20.883)	5.762	(8.885)	(24.006)
<u>Outras movimentações</u>				
Efeito da cisão Parque Shopping Maceió S.A.	19.278	(3.584)	-	15.694
Efeito da cisão do Fundo Parque D. Pedro Shopping Center	(54.190)	6.247	(177.955)	(225.898)
Efeito da cisão do FII Shopping Parque D. Pedro	(8.585)	1.019	-	(7.566)
Efeito da cisão da Center Shopping S.A.	71.061	(24.194)	137.210	184.077
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.582.777	(2.504.261)	12.621.624	20.700.140

- (i) As transações de compra, vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão descritas na nota explicativa nº 4.
- (ii) As transações de vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estão descritas na nota explicativa nº 10 (h).

Valor justo das propriedades

O valor justo das propriedades para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação à uma taxa de desconto definida para cada shopping em um intervalo de 7,25% e 10,75% de “Discount Rate” e intervalo de 7% e 10,5% de “Exit yield” para a avaliação de 31 de dezembro de 2024 (6,75% e 10,25% de “Discount Rate” e intervalo de 6,5% e 10% de “Exit yield” para a avaliação de 31 de dezembro de 2023).

As projeções refletem a melhor estimativa da Administração da Companhia, quanto à sua visão atual do mercado, bem como quanto à potenciais receitas e custos de cada shopping center. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com indicadores observados no mercado de investimento local e internacional.

Com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os minoritários) é de R\$31.210.322 em 31 de dezembro de 2024 (R\$31.893.430 em 31 de dezembro de 2023).

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos e/ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades para investimento.

## 12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		31/12/2024				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/(baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	41.915	-	41.915	(23.767)	18.148
Software	5 anos	193.120	53.155	246.275	(132.529)	113.746
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>243.347</u>	<u>53.155</u>	<u>296.502</u>	<u>(156.296)</u>	<u>140.206</u>
		Controladora				
		31/12/2023				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/(baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	19.793	22.122	41.915	(18.703)	23.212
Software	5 anos	151.621	41.499	193.120	(99.765)	93.355
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>179.726</u>	<u>63.621</u>	<u>243.347</u>	<u>(118.468)</u>	<u>124.879</u>

			Consolidado			
			31/12/2024			
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas:						
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	Indefinida	11.702	-	11.702	-	11.702
Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	Indefinida	20.552	-	20.552	-	20.552
Companhia Santa Cruz	Indefinida	65.497	-	65.497	-	65.497
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	Indefinida	15.112	-	15.112	-	15.112
Sociedade Independência Imóveis	Indefinida	10.727	-	10.727	-	10.727
CG Participações Ltda.	Indefinida	2.907	-	2.907	-	2.907
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas:						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Biton Empreendimentos e Participações Ltda.	Indefinida	14.230	-	14.230	-	14.230
Ativos intangíveis:						
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(335)	112
Direito de uso de arrendamento	5 anos	71.468	5.535	77.003	(45.048)	31.955
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(13.700)	27.128
Direito de Unidade de Transferência do						
Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	844.280	109.919	954.199	(532.051)	422.148
		1.302.650	115.454	1.418.104	(591.134)	826.970

		Consolidado					
		31/12/2023					
	Vida útil	Custo Inicial	Saldos adicionados por combinação de negócios	Demais adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas							
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	-	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	-	2.338	-	2.338
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	Indefinida	11.702	-	-	11.702	-	11.702
Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	Indefinida	-	68.630	(48.078)	20.552	-	20.552
Companhia Santa Cruz	Indefinida	-	65.497	-	65.497	-	65.497
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	Indefinida	-	15.112	-	15.112	-	15.112
Sociedade Independência Imóveis	Indefinida	-	10.727	-	10.727	-	10.727
CG Participações Ltda.	Indefinida	-	2.907	-	2.907	-	2.907
Ágio em aquisição de entidades incorporadas							
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	-	107.888	-	107.888
Biton Empreendimentos e Participações Ltda.	Indefinida		14.230	-	14.230	-	14.230
Ativos intangíveis							
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	-	447	(335)	112
Direito de uso	5 anos	19.793	26.184	25.491	71.468	(31.813)	39.655
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	-	40.828	(12.201)	28.627
Direito de Unidade de Transferência do							
Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	241.755	507.892	94.633	844.280	(414.842)	429.438
		519.425	711.179	72.046	1.302.650	(459.191)	843.459



Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperável desses ativos anualmente, por meio de teste de redução ao valor recuperável ("impairment") ou quando há eventuais indicativos que possam representar necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos. Esses ágios estão economicamente fundamentados por meio da rentabilidade futura dos shoppings e negócios acima listados, cujas premissas estão descritas na nota explicativa nº 11.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear, com base nos prazos indicados na tabela acima.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não identificou indicativos de desvalorização de seus ativos intangíveis que justificassem a necessidade de provisão para redução ao valor recuperável ("impairment") dos seus ativos intangíveis.

### 13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Data inicial	Entidade	Instrumento	Controladora			31/12/2024	31/12/2023
			Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento		
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	63.595	68.691
Set/2014	ALLOS S.A.	Debêntures III - Vinci Partners	90.000	IPCA + 4%	Jan/2024	-	61.003
Out/2016 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures VI	72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	-	13.336
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.396	100.558
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	508.910	485.393
Mar/2022	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	242.712	243.405
Mar/2022	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	274.892	275.675
Ago/2022 (e)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 6ª emissão	1.000.000	CDI + 1,35%	Ago/2027	-	1.044.573
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	325.325	326.599
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.680	298.379
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	360.676	-
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	386.666	-
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	480.396	-
(=) Subtotal						3.042.248	2.917.612
(-) Custo de estruturação - Controladora						(55.040)	(51.893)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.469)	(2.119)
Total Controladora						2.985.739	2.863.600
Circulante						152.296	146.314
Não circulante						2.833.443	2.717.286

Data inicial	Empresa	Instrumento	Consolidado		Vencimento	31/12/2024	31/12/2023
			Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)			
Fev/2011 (d)	CIMA	CRI Bradesco	500.000	CDI 113,55%	Out/2026	-	427.037
Jun/2011	Sierra Investimentos	Financiamento - Banco Santander	200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	19.804	57.186
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco	193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	-	91.582
Jan/2013	Tarsila	CRI - Gaia Securitizadora	87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	11.814	35.100
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	581.517	576.663
Set/2014	ALLOS S.A.	Debêntures III - Vinci Partners	90.000	IPCA + 4%	Jan/2024	-	61.003
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	63.595	68.691
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	62.405	72.051
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	58.071	69.933
Out/2016 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures VI	72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	-	13.336
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.396	100.558
Abr/2020 (c)	Br Malls	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	136.069	272.557
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	210.453	316.141
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	508.910	485.393
Mar/2022	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	242.712	243.405
Mar/2022	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	274.892	275.675
Ago/2022 (e)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 6ª emissão	1.000.000	CDI + 1,35%	Ago/2027	-	1.044.573
Nov/2022 (g)	Br Malls	Debênture X	900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	-	914.075
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	325.325	326.599
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.680	298.379
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	360.676	-
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	386.666	-
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	480.396	-
Ago/2024 (f)	Br Malls	Debênture XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	666.419	-
Ago/2024 (f)	Br Malls	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.931.435	-
(=) Subtotal						6.720.235	5.749.937
(-) Custo de estruturação - Controladas						(76.730)	(77.148)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(4.542)	(16.122)
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						6.061	22.264
Total Consolidado						6.645.024	5.678.931
Circulante						1.123.404	636.456
Não circulante						5.521.620	5.042.475

- (a) Em 5 de fevereiro de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da debênture no montante de R\$10.806.
- (b) Em 15 de abril de 2024, a Companhia emitiu 1.200.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries no valor total de R\$1.200.000. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia contratou um instrumento financeiro derivativo (“swap”), com o objetivo de trocar a remuneração da dívida contraída nessa 3ª série das debêntures emitidas de 11,67% a.a., para CDI + 0,46% a.a. Sobre essa dívida existem “financial covenants” associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses “covenants” são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra no item “covenants” abaixo.
- (c) Em 24 de janeiro de 2024, a Companhia renegociou essa dívida, alterando a taxa de juros de CDI + 1,99% a.a. para CDI + 1,58% a.a.
- (d) Em 18 de abril de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor do CRI, no montante de R\$380.831.
- (e) No dia 4 de outubro de 2024, a Companhia realizou o pré-pagamento integral da 6ª (sexta) emissão de debêntures simples. O valor pago foi de R\$1.013.113.
- (f) Em 29 de agosto de 2024, a Br Malls, subsidiária integral da Companhia, emitiu 2.500.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries no valor total de R\$2.500.000, sendo: (i) a 1ª série, com valor de R\$641.834, e juros de CDI + 0,63% a.a. e vencimento em sete anos; (ii) a 2ª série, com valor de R\$1.858.166, e juros de CDI + 0,95% a.a. e vencimento em dez anos. Sobre essa dívida existem “financial covenants” associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses “covenants” são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra no item “covenants” abaixo.
- (g) Em 19 de novembro de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da 10ª (décima) emissão de debêntures simples de sua controlada Br Malls Participações S.A., no montante de R\$906.677.

### Cláusulas restritivas (“Covenants”)

A Companhia possui cláusulas restritivas financeiras, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas. As cláusulas restritivas financeiras exigem a manutenção do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo:

- (a) Relação entre a Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes.
- (b.1) Relação entre o índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes.
- (b.2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vezes.

Adicionalmente, a Companhia possui cláusulas restritivas não financeiras as quais são monitoradas pela Administração. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras e não financeiras.

### Garantias

Como garantia os contratos acima incluem cessão fiduciária dos recebíveis de shopping, alienação fiduciária de ações ou cotas de shopping, hipoteca de shopping, alienação fiduciária de ações da própria controlada, sobejo de CRI e fiança da Companhia.

### Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia mantém um contrato de “Swap” atrelado à 4ª emissão de debêntures no valor de R\$415.798, o qual tem o mesmo vencimento das debêntures de julho de 2028. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 1,18% a.a. e como ponta ativa IPCA + 4,6197%. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$88.923 (R\$50.592 em 31 de dezembro de 2023), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Adicionalmente, no dia 15 de abril de 2024, a Companhia celebrou um contrato de “Swap” para a 3ª série de debêntures no valor de R\$469.579. Esse contrato tem o mesmo prazo de operação de debêntures e vence em sete anos. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 0,46% a.a. e como ponta ativa juros prefixados correspondentes de 11,6686% a.a. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$69.460 (R\$3.378 em 31 de dezembro de 2023), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2024, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em uma perda líquida de R\$107.387 (ganho líquido de R\$9.398 no exercício findo de 31 de dezembro de 2023).

Os valores justos dos instrumentos de “swap” foram obtidos por meio da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela curva futura de DI e IPCA da B3.

Cronograma de amortização

O cronograma de amortização dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	159.031	-	662.317
2025	164.704	105.288	1.143.955	1.139.859
2026	107.290	607.003	234.212	1.361.368
2027	109.360	609.057	148.034	1.115.842
2028	987.926	964.535	997.626	974.236
De 2029 a 2034	1.672.968	472.698	4.196.408	496.315
	<u>3.042.248</u>	<u>2.917.612</u>	<u>6.720.235</u>	<u>5.749.937</u>

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2022	<u>2.732.331</u>	<u>3.055.767</u>
(+) Efeito da combinação de negócios	-	2.824.652
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	10.934	119.227
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	144.853
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	375.867	513.804
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(3.975)	(188.691)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(122.399)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(467.376)	(477.076)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.911)	(120.552)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(144.557)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(370.499)	(509.292)
(+) Emissão de debêntures	612.102	612.102
(+) Reversão de provisão de custo estruturação	11.068	11.068
(-) Custo de estruturação	(29.569)	(32.354)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	(7.745)	(7.745)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(11.870)
(+) Liquidação de debentures recompradas	5.562	5.562
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	1.811	6.432
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2023	<u>2.863.600</u>	<u>5.678.931</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	6.668	71.962
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	90.225
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	405.089	614.456
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(5.178)	(351.467)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(443.723)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(1.044.583)	(1.954.283)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.676)	(95.595)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(92.981)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(400.308)	(518.176)
(+) Emissão de debêntures	1.200.000	3.700.000
(-) Custo de estruturação	(33.523)	(49.701)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(16.204)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	650	11.580
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2024	<u>2.985.739</u>	<u>6.645.024</u>

## 14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS (CONSOLIDADO)

A Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A Administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

O saldo dos depósitos judiciais e da provisão para contingências em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributária	149.074	128.519	160.324	161.477
Cível	17.147	16.323	74.728	58.396
Trabalhista	1.052	2.580	6.496	9.327
Bloqueio judicial	1.746	1.762	-	-
Total	<u>169.019</u>	<u>149.184</u>	<u>241.548</u>	<u>229.200</u>

A movimentação do saldo dos depósitos judiciais e provisões para contingências é como segue:

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Processos tributários de PIS/COFINS				
sobre receitas de aluguéis	96.837	3.057	(2.554)	97.340
Outros processos tributários	64.640	2.080	(3.736)	62.984
Cível (i)	58.396	31.128	(14.796)	74.728
Trabalhista	9.327	1.465	(4.296)	6.496
	<u>229.200</u>	<u>37.730</u>	<u>(25.382)</u>	<u>241.548</u>

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado				
	31/12/2022	Combinação de negócios com a Br Malls (ii)	Adições	Baixas	31/12/2023
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	21.429	38.983	36.425	-	96.837
Outros processos tributários	3.583	63.660	4.641	(7.243)	64.641
Cível	6.977	44.427	21.981	(14.989)	58.396
Trabalhista	2.399	8.308	2.176	(3.557)	9.326
	<u>34.388</u>	<u>155.378</u>	<u>65.223</u>	<u>(25.789)</u>	<u>229.200</u>

- (i) O aumento da provisão para contingências cíveis durante o exercício de 2024, está relacionado principalmente discussões indenizatórias, que totalizam R\$10.653, ações renovatórias de contratos de aluguéis dos shoppings de propriedade da Companhia e suas subsidiárias, que somam R\$6.055, além de atualizações monetárias dos valores de perdas já provisionados em períodos anteriores no total de R\$4.007. Adicionalmente, as reduções no período correspondem principalmente ações indenizatórias encerradas e que foram pagas durante o exercício, no valor de R\$6.045, além de discussões que tiveram modificação na perspectiva de perda de provável para possível e resultaram na reversão da provisão anteriormente constituída.
- (ii) Processos judiciais assumidos em combinações de negócios com a Br Malls. Os saldos de contingências cíveis assumidos por meio da combinação de negócios referem-se principalmente à: (a) multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$7.643 e (b) promessas de compra e venda registradas nas matrículas de imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$12.056. Adicionalmente, o valor de R\$74.873 corresponde aos valores justos de causas possíveis mensuradas durante a alocação de preço da aquisição.

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Bloqueio judicial	1.762	165	(181)	1.746
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.614	1.535	(1.684)	57.465
Outros processos tributários (i)	70.905	22.176	(1.472)	91.609
Cível	16.323	5.508	(4.684)	17.147
Trabalhista	2.580	336	(1.864)	1.052
	<u>149.184</u>	<u>29.720</u>	<u>(9.885)</u>	<u>169.019</u>

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado				
	31/12/2022	Combinações de negócios com a Br Malls (ii)	Adições	Baixas	31/12/2023
Bloqueio judicial	3.083	-	95	(1.416)	1.762
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	13.525	38.983	5.106	-	57.614
Outros processos tributários	41.643	23.754	5.868	(360)	70.905
Cível	2.881	6.140	9.145	(1.843)	16.323
Trabalhista	912	1.390	280	(2)	2.580
	<u>62.044</u>	<u>70.267</u>	<u>20.494</u>	<u>(3.621)</u>	<u>149.184</u>

(i) Os outros processos tributários, referem-se principalmente:

- (a) Ação que discute a obrigatoriedade de retenção de imposto de renda sobre rendimentos de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário FII - Shopping Parque D. Pedro, que são estruturados como fundo de investimento imobiliário. A referida discussão judicial, é patrocinada pelo administrador do Fundo e possui como responsável financeiro o quotista Parque D. Pedro 1 BV. Em virtude de um acordo entre o Parque D. Pedro 1 BV SARL e a Sierra Investimentos, os recursos utilizados para fazer realização de depósito para fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo foram retidos da Sierra Investimentos e, em virtude do acordo, a Parque D. Pedro 1 BV SARL se comprometeu a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado a referido processo, que ainda se encontra em curso. O saldo deste depósito em 31 de dezembro de 2024 é de R\$39.285 (R\$37.102 em 31 de dezembro de 2023). Vide nota explicativa nº23.
- (b) O valor de R\$42.102 está relacionado aos depósitos judiciais associados a discussões de cobrança de ITBI, Imposto de Renda e Contribuição Social de investidas. Em 15 de janeiro de 2024, foi depositado o valor R\$14.768 referente ao ITBI cobrado pelo Município de Curitiba face à incorporação total da sociedade Nattca 2006 Participações S.A. na Br Malls Participações S.A.

(ii) Adquiridos e/ou assumidos em combinações de negócios com a Br Malls (nota explicativa 10 (h)).

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 31 de dezembro de 2024 e em 2023, os processos considerados como de probabilidade de perda possível pela Administração consubstanciada na opinião de seus assessores legais externos, não estão provisionados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e são compostas por processos de natureza tributária, cível e trabalhista, como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Tributárias	995.244	1.050.901
Cíveis	54.456	99.862
Trabalhistas	7.161	12.799
Total	<u>1.056.861</u>	<u>1.163.562</u>



**Principais causas tributárias:**

- (a) Auto de infração que questiona a isenção tributária dos Fundos de Investimento do Shopping Parque D. Pedro. O valor total em discussão é de R\$615.829 (R\$578.757 em 31 de dezembro de 2023), sendo que o impacto máximo para a Companhia ponderado sua participação indireta, é de R\$301.733 (R\$283.551 em 31 de dezembro de 2023). No dia 10 de outubro de 2024, a subsidiária Sierra Investimentos e os respectivos fundos, obtiveram êxito no julgamento no CARF, sobre o qual a Receita Federal apresentou recurso. A Companhia aguarda o julgamento.
- (b) Auto de infração da Receita Federal cobrando IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, por suposta omissão de receita no ano de 2014 na controlada Matisse Participações S.A., a qual foi sucedida por incorporação pela Boulevard Belém S.A., no valor de R\$10.219 (R\$12.475 em 31 de dezembro de 2023).
- (c) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL dos anos de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado do ágio de incorporação das empresas Lycia e Dylpar. O valor estimado da causa é de R\$40.618 (R\$38.964 em 31 de dezembro de 2023).
- (d) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL do ano de 2010 suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$35.511 (R\$33.858 em 31 de dezembro de 2023).
- (e) Auto de infração lavrado contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017 em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$50.436 (R\$46.519 em 31 de dezembro de 2023).
- (f) Auto de infração, no valor de R\$38.972 (R\$34.666 em 31 de dezembro de 2023), lavrado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, o qual questiona a incidência de ISS sobre diversas receitas da subsidiária Br Malls Participações S.A. durante o período de 2016 e 2018.
- (g) ITBI cobrado pelo Município de Curitiba face à incorporação total da sociedade Nattca 2006 Participações S.A. na Br Malls Participações S.A. O valor da causa estimado é de R\$16.119 (R\$14.846 em 31 de dezembro de 2023).
- (h) Auto de Infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no valor de R\$46.283 (R\$43.990 em 31 de dezembro de 2023), o qual questiona a suposta não tributação de IRPJ, CSSL, PIS e COFINS, sobre os resultados de aluguéis de shopping administrado por entidade então incorporada pela subsidiária Cezanne no ano de 2010.

**Principais discussões cíveis:**

As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como rés, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers. Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral.

## 15. OBRIGAÇÕES POR COMPRA E VENDA DE ATIVOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES

## 15.1. Obrigações por compra e venda de ativos (consolidado)

31/12/2024						
Entidade adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	373.013	-	373.013	CDI	7 de julho de 2025
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	30.605	-	30.605	CDI	7 de abril de 2025
	Outros	3.866	19.752	23.618		
		<u>407.484</u>	<u>19.752</u>	<u>427.236</u>		

31/12/2023						
Entidade adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	402.204	-	402.204	IGPDI	26 de agosto de 2024
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	18.742	18.487	37.229	CDI	31 de dezembro de 2024
	Outros	2.777	10.807	13.584		
		<u>423.723</u>	<u>29.294</u>	<u>453.017</u>		

- (a) No dia 23 de setembro de 2024, por ocasião do vencimento da dívida da subsidiária EDRJ113 Participações contraída na aquisição de participação societária na empresa Espírito Santo Mall (empresa detentora de 100% do Shopping Vila Velha), a EDRJ113 Participações assinou um novo contrato estabelecendo as seguintes principais condições: (i) novos vencimentos com previsão de pagamento em 8 de outubro de 2024, 3 de janeiro de 2025 e parcela remanescente em 7 de julho de 2025; (ii) atualização da dívida com base no IGP-M até o dia 8 de agosto de 2024 e, a partir de 9 de agosto de 2024 até o vencimento final da dívida, a atualização do saldo devedor com base no CDI + 0,55 a.a.

## 15.2. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Obrigações trabalhistas	43.442	84.946	138.949	172.136
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	9.922	11.608	9.922	11.608
Obrigações com a manutenção de bens tombados do Shopping Bangu	4.742	5.269	4.742	5.269
Valores a repassar para condomínios	1.332	2.075	16.536	23.613
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	591	604	6.770	7.332
Redução de capital a pagar de acionista não controlador (nota explicativa nº 23)	-	-	62.759	-
Outros	16.794	6.582	53.403	24.719
	<u>76.823</u>	<u>111.084</u>	<u>293.081</u>	<u>244.677</u>
Circulante	51.839	96.866	284.100	233.119
Não circulante	24.984	14.218	8.981	11.558

## 16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

i) Ativos e passivos fiscais diferidos

A Companhia, com base em seus estudos de projeções financeiras para os próximos 10 anos, reconheceu créditos tributários referentes ao prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, e sobre as diferenças temporárias.

A Companhia vem adotando medidas que entende como suficientes para propiciar o consumo dos saldos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, com consequente realização do ativo fiscal diferido sobre prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, como: (i) reorganizações societárias; (ii) melhorias operacionais; (iii) renegociações de dívidas, com redução de taxas de juros, entre outros.

A Companhia revisou suas projeções de lucro tributário em 31 de dezembro de 2024 e concluiu não haver necessidade de provisão para redução ao valor realizável sobre o saldo registrado.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos apresentam a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Ativos</u>				
Avaliação a valor justo de "swap"	53.850	16.053	53.850	16.053
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	11.924	8.603	87.695	82.712
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	168.476	146.018	295.671	327.848
Programa de Incentivo de Longo Prazo	20.987	19.500	20.987	19.500
Avaliação a valor justo de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	191	647
Outros	30.320	18.127	50.184	41.353
	<u>285.557</u>	<u>208.301</u>	<u>508.578</u>	<u>488.113</u>
<u>Passivos</u>				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(17.496)	(16.436)	(58.699)	(51.651)
Mais valia de propriedades para investimento	-	-	(3.404.741)	(3.471.785)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	(4.976)	(6.669)	(15.549)	(18.332)
Capitalização de juros	(2.431)	(2.630)	(14.275)	(19.038)
Amortização do ágio rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(62.538)	(279.444)
Ganho de valor justo em investimentos	(1.073)	(8.366)	(223.584)	(8.366)
Ganho na renegociação de dívidas	(499)	(720)	(560)	(1.078)
Ganho por compra vantajosa (a)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)
Outros	(26.582)	(2.923)	(32.482)	(34.203)
	<u>(1.508.826)</u>	<u>(1.493.513)</u>	<u>(5.256.472)</u>	<u>(5.327.941)</u>
Total líquido	<u>(1.223.269)</u>	<u>(1.285.212)</u>	<u>(4.747.894)</u>	<u>(4.839.828)</u>
Posição ativa, líquida	-	-	7.511	722
Posição passiva, líquida	(1.223.269)	(1.285.212)	(4.755.405)	(4.840.550)

(a) Refere-se ao efeito advindo da combinação de negócios da BR Malls, ocorrido em 6 de janeiro de 2023, conforme nota explicativa nº 10g.

Os saldos apresentados nesta nota explicativa estão demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, foram ajustados os saldos apresentados nos balanços patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos por entidade no consolidado.

A movimentação dos impostos diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(1.285.212)	55.504	(4.839.828)	(802.094)
Efeito da combinação de negócios	-	-	-	(2.850.732)
Imposto diferido sobre ganho por compra vantajosa	-	(1.444.044)	-	-
Outros eventos societários	-	(365)	(51.663)	6.078
Constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos	61.943	103.693	143.597	(1.193.080)
Saldo final	<u>(1.223.269)</u>	<u>(1.285.212)</u>	<u>(4.747.894)</u>	<u>(4.839.828)</u>

O cronograma referente a expectativa de realização dos impostos diferidos ativos é como segue:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	-	-	10.634
2025	-	315	484	26.828
2026	7.595	3.773	17.045	34.469
2027	9.641	9.281	24.232	50.218
2028	15.623	19.161	38.539	66.201
2029	25.559	27.917	49.043	76.024
2030-2034	<u>227.139</u>	<u>147.854</u>	<u>379.235</u>	<u>223.739</u>
	<u>285.557</u>	<u>208.301</u>	<u>508.578</u>	<u>488.113</u>

ii) Conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é como segue:

Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	636.568	3.283.265	868.181	4.908.837
Alíquota nominal combinada de imposto - entidades no regime do lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal combinada	(216.433)	(1.116.310)	(295.182)	(1.669.005)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	355.474	1.326.452	26.877	31.356
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	(23.408)	(37.519)	20.740	-
Amortização de mais-valia de investimentos	(23.631)	(38.116)	-	-
Baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(24.485)	(92.774)	-	-
Outros custos indedutíveis na venda das participações societárias	(6.469)	(32.248)	17.409	(32.248)
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais não contabilizados no exercício	9.161	76.168	(53.064)	31.463
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários - FII's	(438)	(1.125)	45.347	34.919
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	188.671	179.020
Despesas não dedutíveis	(1.079)	(10.073)	(17.095)	(10.682)
Outras exclusões (exclusões fiscais sobre as quais não foram registrados impostos diferidos em exercícios anteriores)	556	29.238	3.741	20.250
Outras (adições) exclusões	(7.305)	-	6.353	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	61.943	103.693	(56.203)	(1.414.927)
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>				
Corrente	-	-	(199.800)	(221.847)
Diferido	61.943	103.693	143.597	(1.193.080)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	61.943	103.693	(56.203)	(1.414.927)
Alíquota fiscal efetiva total	9,73%	3,16%	6,47%	28,82%

## 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## 17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$15.092.136 (R\$14.781.645 em 31 de dezembro de 2023), representado por 542.936.909 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (573.936.909 em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, mediante de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho da Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R\$4.000.000, em adição ao valor do capital social da Companhia.

## 17.2. Gastos com emissão de ações

Referem-se a gastos com a emissão das ações, que foram classificados como redução da reserva de capital. O saldo corresponde, substancialmente, aos gastos incorridos na transação de oferta pública de 5 de dezembro de 2019, que totalizou R\$56.729, entre outros.

### 17.3. Ações em tesouraria

No dia 12 de junho de 2024, mediante aprovação do Conselho de Administração, 31.000.000 ações foram canceladas reduzindo a reserva de capital da Companhia em R\$685.410.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia adquiriu, por meio da subsidiária Br Malls, 46.029.000 ações de sua própria emissão pelo valor de R\$1.007.212.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a quantidade de ações em tesouraria é de 36.230.548 ações e de 20.885.847 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$21,42 (R\$21,49 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), a um custo mínimo de R\$18,05 (R\$21,96 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), e a um custo máximo de R\$29,10 (R\$29,10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do exercício foi de R\$18,05 (R\$26,69 em 31 de dezembro de 2023). Os valores informados nesse parágrafo estão apresentados em reais - R\$.

Adicionalmente, o valor de R\$310.491 de ações em tesouraria canceladas, foram reclassificadas durante o exercício, absorvendo o saldo da reserva de capital da Companhia em R\$186.397 e da reserva para investimentos em R\$124.094.

### 17.4. Reserva de capital

A reserva de capital é composta, substancialmente, por ágio na subscrição de ações, que representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de novas ações. Em 12 de junho de 2024, 31.000.000 ações que estavam em tesouraria foram canceladas em contrapartida esta reserva, pelo valor de R\$685.410. Adicionalmente, conforme mencionado acima, o valor de R\$186.397 de ações em tesouraria canceladas, foram reclassificadas durante o exercício, absorvendo o saldo residual da reserva de capital da Companhia.

### 17.5. Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial corresponde, substancialmente, ao ajuste a valor justo das ações emitidas na combinação de negócios com a Br Malls, em 2023, no valor de R\$5.448.227.

### 17.6. Participação de acionistas não controladores

- i) Composição do patrimônio líquido e do resultado atribuível aos acionistas não controladores

A partir de 2 de maio de 2024, o Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center deixou de ser consolidado em função de uma reestruturação societária na qual foram separadas as participações detidas pela Companhia, através da Sierra Investimentos e dos respectivos sócios (nota explicativa nº 4).

Patrimônio líquido	31/12/2024	31/12/2023
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	112.765	150.634
Fundo de Investimento Imobiliário		
Parque D. Pedro Shopping Center (nota explicativa nº 4)	-	35.988
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	562.471	758.516
Outros	94.392	161.712
	<u>769.628</u>	<u>1.106.850</u>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	37.602	40.880
Fundo de Investimento Imobiliário		
Parque D. Pedro Shopping Center	2.486	9.359
Outros	73.379	56.713
	<u>113.467</u>	<u>106.952</u>

O FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center, distribuíram aos acionistas não controladores o valor total de rendimentos de R\$55.107 (R\$66.363 em 31 de dezembro de 2023).

- ii) Principais saldos de balanço e resultado do FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center em 31 de dezembro de 2024

	FII Shopping Parque D. Pedro (34,20%)	FII Parque D. Pedro Shopping Center
<b>Balanço patrimonial</b>		
Ativo circulante	69.742	-
Ativo não circulante	278.605	-
Passivo circulante	20.720	-
Passivo não circulante	42.218	-
Patrimônio líquido	285.409	-
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	112.765	-
<b>Resultado e dividendos pagos</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2024</b>
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	160.446	23.284
Lucro líquido e resultado abrangente do exercício	124.485	20.035
Lucro do exercício atribuído aos não controladores	37.602	2.486
Dividendos pagos	42.745	12.362

## 17.7. Resultado por ação

## i) Lucro líquido básico por ação

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado básico por ação	Ordinárias	Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	698.511	3.386.958
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	564.679	572.274
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(22.246)	(12.802)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	542.433	559.472
Lucro líquido básico por ação	1,2877	6,0538

## ii) Lucro líquido diluído por ação

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado diluído por ação	Ordinárias	Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	698.511	3.386.958
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	565.244	572.274
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(22.246)	(12.802)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	542.998	559.472
Lucro diluído por ação	1,2864	6,0538



## 17.8. Dividendos mínimos obrigatórios

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração da Companhia irá propor a distribuição de dividendos no valor de R\$165.896, segundo os critérios legais estabelecidos na Lei 6.404/76, como pode ser observado na tabela abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	<u>698.511</u>	<u>3.386.958</u>
(-) Reserva legal	<u>(34.926)</u>	<u>(169.348)</u>
Lucro básico para determinação dos dividendos	<u>663.585</u>	<u>3.217.610</u>
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>(165.896)</u>	<u>(804.402)</u>
Destinação para reserva de lucros a realizar	<u>-</u>	<u>192.573</u>
Destinação para reserva para Investimentos	<u>497.689</u>	<u>2.413.208</u>
Dividendos e juros sobre capital próprio imputados ao dividendo mínimo obrigatório:		
Dividendos intercalares	(49.427)	-
Juros sobre capital próprio	(55.951)	-
Dividendo mínimo anual	<u>(60.518)</u>	<u>(611.829)</u>
Dividendos a pagar no exercício	<u>(165.896)</u>	<u>(611.829)</u>

## 17.9. Dividendos distribuídos

Em 28 de abril de 2023, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos relativos ao exercício de 2022 no valor de R\$292.894, dos quais R\$37.020 foram destinados a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$255.874 complementares destinado da reserva de retenção de lucros. O valor de R\$146.431 foi pago em 24 de maio de 2023 e o saldo remanescente em 26 de julho de 2023. Em 30 de abril de 2024, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos relativos ao exercício de 2023, no valor de R\$611.829. A parcela equivalente a R\$305.934 foi paga no dia 15 de maio de 2024, e o saldo remanescente em 15 de julho de 2024.

No dia 1º de outubro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de dividendos intermediários, com base no saldo de reservas de lucros a realizar apurado em balanço anual referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante total de R\$150.000. Os dividendos foram pagos aos acionistas em 3 (três) parcelas iguais no valor de R\$50.000 cada, nos dias 16 de outubro de 2024, 4 de novembro de 2024 e 3 de dezembro de 2024.

## 17.10. Dividendos intermediários e intercalares aprovados

No dia 17 de dezembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de juros sobre capital próprio ("JCP"), dividendos intermediários e dividendos intercalares, no valor total de R\$153.000. O valor de R\$42.573 será pago mediante a utilização do saldo da reserva de lucros a realizar, apurado em balanço anual referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Os dividendos intercalares, de R\$49.427, e os juros sobre capital próprio de R\$55.951, foram deduzidos dos dividendos mínimos obrigatórios apurados nas demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Adicionalmente, o valor de R\$5.049 de JCP será pago mediante a utilização de reserva de lucros da Companhia.

## 18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

Receita por natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aluguéis	198.164	204.127	1.973.209	2.016.866
Receita de serviços	76.194	73.207	329.946	283.116
Cessão de direito de uso	1.536	1.732	27.592	28.174
Estacionamento	29.208	42.404	598.008	568.638
Outros	508	214	18.727	21.220
Impostos e contribuições e outras deduções	(24.520)	(33.043)	(207.634)	(205.740)
Total	<u>281.090</u>	<u>288.641</u>	<u>2.739.848</u>	<u>2.712.274</u>

## 19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Depreciação e amortização de propriedades	(13.367)	(18.853)	(451.396)	(533.027)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(1.084)	(1.085)	(10.498)	(10.373)
Amortização de mais-valia de ativos	(72.256)	(115.276)	(4.561)	(8.205)
Custo de serviços prestados	(2.877)	-	(74.480)	(71.697)
Gastos com imóveis alugados	(4.287)	(4.143)	(69.553)	(83.047)
Custo de estacionamento	(1.691)	(2.669)	(59.664)	(64.338)
Custos operacionais de shoppings	(3.624)	(4.347)	(48.829)	(56.202)
Total	<u>(99.186)</u>	<u>(146.373)</u>	<u>(718.981)</u>	<u>(826.889)</u>

## 20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesa com pessoal	(169.578)	(150.175)	(376.515)	(344.037)
Serviços profissionais	(36.350)	(23.626)	(77.368)	(81.759)
Despesas com ocupação	(376)	(656)	(2.722)	(2.656)
Depreciação e amortização	(39.223)	(31.893)	(146.769)	(130.694)
Amortização de direito de uso de arrendamento	-	(774)	(5.607)	(2.167)
Despesas de utilidades e serviços	(360)	(636)	(1.888)	(1.823)
Despesas legais e tributárias	(1.079)	(821)	(8.008)	(5.014)
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas (nota explicativa nº 8)	(646)	(7.055)	(49.074)	(48.449)
Outras despesas administrativas	(11.880)	(8.504)	(36.269)	(32.774)
Total	<u>(259.492)</u>	<u>(224.140)</u>	<u>(704.220)</u>	<u>(649.373)</u>

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CCI e debêntures	(381.329)	(374.823)	(726.485)	(756.504)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	(107.387)	-	(107.387)	-
Custo de estruturação de dívida	(30.428)	(11.978)	(50.158)	(21.380)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	(4.691)	-	(29.075)	-
Outras despesas financeiras	<u>(45.970)</u>	<u>(24.572)</u>	<u>(135.157)</u>	<u>(65.186)</u>
	<u>(569.805)</u>	<u>(411.373)</u>	<u>(1.048.262)</u>	<u>(843.070)</u>
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	172.286	79.682	373.620	211.821
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	9.398	-	9.398
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	-	-	34.571
Variações monetárias ativas	3.263	3.804	8.801	8.634
Atualização, multa e juros de contas a receber	1.364	2.175	22.507	15.523
Outras receitas financeiras	<u>34.819</u>	<u>2.281</u>	<u>58.411</u>	<u>59.243</u>
	<u>211.732</u>	<u>97.340</u>	<u>463.339</u>	<u>339.190</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(358.073)</u>	<u>(314.033)</u>	<u>(584.923)</u>	<u>(503.880)</u>

(i) Referem-se aos ganhos (perdas) obtidos com os instrumentos financeiros derivativos ("swaps").

(ii) Refere-se às variações de preço de mercado em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, sobre os quais a Companhia não possui influência significativa.

## 22. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de Shoppings (nota explicativa nº4)	104.231	129.686	108.760	(909)
Resultado na venda de terrenos	5.504	-	13.345	-
Baixa de mais-valia pela venda de ativos	(61.069)	(275.016)	(800)	-
Gastos com a combinação de negócios	-	(19.805)	-	(60.429)
Ganho na compra vantajosa	-	-	-	4.247.187
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	(1.046)	(45.372)	(1.046)	(129.113)
Resultado na venda de participação societária - Box Delivery	-	-	-	19.898
Outros	(20.903)	(11.652)	(62.853)	7.849
Total	<u>26.717</u>	<u>(222.159)</u>	<u>57.406</u>	<u>4.084.483</u>

## 23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No curso de seus negócios, o Grupo e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si. Os saldos e transações entre a Companhia e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, que fazem parte do Grupo, foram eliminados para fins de consolidação e referem-se, substancialmente, a transações comerciais referentes ao serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão descritas a seguir:

Na controladora:

A Companhia possui como parte do seu resultado, receitas de administração de shoppings centers, comissões de locação e outros serviços proveniente de serviços cobrados de entidades controladas e/ou coligadas. Em 31 de dezembro de 2024, essas receitas totalizam R\$8.839 (R\$12.701 em 2023).

No dia 7 de outubro de 2024, a Companhia assinou um contrato de empréstimo através da emissão de debêntures a favor da sua subsidiária EDRJ113 Participações S.A., no valor de R\$400.000, com três séries e remuneração de CDI + 0,95% a.a., dos quais R\$53.390 foram efetivamente concedidos até 31 de dezembro de 2024. O prazo de vigência deste contrato é de até dez anos.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui um valor a receber de R\$69.004, correspondente a redução de capital da sua investida Acapurana Participações S.A.

No consolidado:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	156	-	146
Ricardo Rique (ii)	1.759	-	1.542	-
Reinaldo Rique (iii)	14.848	-	13.900	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	7.207	-	7.207
Espírito Santo Malls S.A. (v)	-	-	12.992	-
Parque D. Pedro 1 BV (vi)	39.285	-	37.102	-
CPPIB US RE-A Inc. (vii)	-	62.759	-	-
	<u>55.892</u>	<u>70.122</u>	<u>65.536</u>	<u>7.353</u>

- (i) A Tarsila mantém registrado valor a pagar pela aquisição de 22,36% de participação no Condomínio Naciguat, que integra o Shopping da Bahia, ocorrida em janeiro de 2013. A liquidação financeira depende da extinção de discussões fiscais contraídas por ocasião da referida compra. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (ii) Refere-se aos valores decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.
- (iii) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, Taboão, Grande Rio e Campos. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.
- (iv) A Altar, empresa controlada da Companhia, em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresas pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido Shopping. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (v) Refere-se a contrato de mútuo entre a controlada EDRJ 113 Participações Ltda. e a coligada Espírito Santo Malls S.A., sem atualização monetária, que vem sendo recebido na medida da disponibilidade de caixa da operação do Shopping Vila Velha. Essa transação está registrada na rubrica “Empréstimos, mútuos e outras contas a receber”, no ativo não circulante. No dia 25 de outubro de 2024, esse saldo foi totalmente liquidado.

(vi) A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do Grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que totalizam R\$39.285 em 31 de dezembro de 2024 (R\$37.102 em 31 de dezembro de 2023). Esta transação está registrada na rubrica “Depósitos judiciais”, no ativo não circulante.

(vii) Valor a pagar correspondente a redução de capital da empresa Acapurana Participações S.A.

#### Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$78.428 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$70.217 em 31 de dezembro de 2023). Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração e a seus Comitês de apoios; (ii) bônus pago à Diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações (vide nota explicativa nº 25). Em 19 de março de 2024, foi aprovada em reunião do Conselho de Administração a remuneração global dos administradores no montante de R\$85.830 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

## 24. AVAIS E GARANTIAS

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos, financiamentos e debêntures assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais às suas participações nas controladas, no valor de R\$1.732.061 em 31 de dezembro de 2024 (R\$2.786.644 em 31 de dezembro de 2023). Adicionalmente, a Companhia é avalista em contratos de compra de energia nos shopping centers em que possui participação, no valor total de R\$137.948.

## 25. REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

### a) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações

O “Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações”, trata-se de um plano de remuneração baseado em ações, concedido pela Companhia com o intuito de remunerar e reter executivos e empregados da Companhia e suas subsidiárias. Desde a aprovação do referido programa de remuneração pela Administração da Companhia, então denominado “Programa de Sócios”, foram lançadas cinco outorgas aos beneficiários elegíveis, seguindo as seguintes principais regras:

- Os beneficiários receberam uma opção de compra das ações ordinárias de emissão da Companhia, com prazo de exercício de 15 dias.
- Nos dias seguintes à outorga das Opções, a Companhia transferiu para cada beneficiário uma quantidade igual à adquirida pelo beneficiário por meio da Opção, sem ônus (“Matching”).

- As ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching são objeto de restrição de venda (“lock-up”) por três anos a partir do exercício da Opção. Caso o beneficiário venda parte ou todas as ações, e, em alguns casos, por desligamento do beneficiário, a Companhia poderá recomprar a totalidade das ações do Matching por valor simbólico. Os demais direitos das ações objeto de “lock-up” permanecem, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre o capital próprio.
- Ao final do período de “lock-up”, a Companhia outorgará ainda gratuitamente a cada beneficiário (“Ações por Performance”) dois lotes de ações, cada lote equivalente a 25% das ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching. A outorga está sujeita à permanência no quadro de funcionários da Companhia e é condicionada ao alcance de uma das metas de desempenho atreladas ao EBITDA da Companhia, bem como ao crescimento do valor de mercado.

Conforme determina o pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em Ações, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado à medida que os serviços foram prestados, considerando para cada um dos programas lançados, um período de “vesting” de três anos a partir da data da outorga.

As principais informações dos programas outorgados, estão resumidos como seguem:

Data da outorga	1ª outorga		2ª outorga		3ª outorga		4ª outorga		5ª outorga	
	8 de julho de 2020		14 de abril de 2021		14 de abril de 2022		3 de abril de 2023		26 de julho de 2023	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações
Ações entregues pelo exercício de opção e “matching”:										
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo “matching”)	437.312	7.111	165.136	4.642	538.718	5.696	719.582	6.192	295.026	2.539
Valor médio por ação entregue - em Reais (R\$)		R\$16,26		R\$13,71		R\$10,58		R\$8,61		R\$8,60
Ações de performance atribuídas ao plano (com entrega condicionada ao cumprimento de metas no término do programa):										
Performance baseado em condições de mercado	109.328	840	41.284	476	134.680	1.553	179.896	1.356	73.757	1.261
Performance baseado em condições de não mercado	109.328	3.225	41.284	1.090	134.680	2.848	179.896	3.100	73.756	1.840
Total das ações de performance	218.656	4.065	82.568	1.566	269.360	4.401	359.792	4.456	147.513	3.101
Valor justo total atribuído a cada programa	-	11.176	-	6.208	-	10.097	-	10.648	-	5.640



A 1ª outorga do programa híbrido de opções de ações concluiu seu período de “*vesting*” no mês de julho de 2023. Nenhum indicador de performance foi atingido e, portanto, nenhuma ação de performance atribuídas ao plano foi entregue para os beneficiários deste programa, e essas 218.656 ações expiraram.

A 2ª outorga do programa híbrido de opções de ações concluiu seu período de “*vesting*” no mês de abril de 2024, sendo que após apurar as metas estabelecidas, 28.234 ações adicionais foram entregues aos beneficiários do respectivo programa, e 54.334 ações expiraram.

Em relação as 3ª, 4ª e 5ª outorgas, as apurações das metas estabelecidas ocorrerão em 14 de abril de 2025, 3 de abril de 2026 e 26 de julho de 2027, respectivamente, e nenhuma dessas ações expiraram até o momento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido R\$13.657 (R\$12.692 em 31 de dezembro de 2023) como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

- b) 1º Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações e Ações de Performance da Companhia, outorgado em 4 de abril de 2024.

Principais condições do programa:

- Os beneficiários receberam uma opção de compra das ações ordinárias de emissão da Companhia, com prazo de exercício de 15 dias.
- Nos dias seguintes à outorga das Opções, a Companhia transfere para cada beneficiário uma quantidade igual à adquirida pelo beneficiário por meio da Opção, sem ônus (“*Matching*”).
- As ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching são objeto de restrição de venda (“*lock-up*”) por três anos a partir do exercício da Opção. Caso o beneficiário venda parte ou todas as ações, e, em alguns casos, por desligamento do beneficiário, a Companhia poderá recomprar a totalidade das ações do Matching por valor simbólico. Os demais direitos das ações objeto de “*lock-up*” permanecem, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre o capital próprio.
- Ao final do período de “*lock-up*”, a Companhia entregará ainda gratuitamente a cada beneficiário (“*Ações por Performance*”) dois lotes de ações adicionais. A outorga está sujeita à permanência no quadro de funcionários da Companhia e é condicionada ao alcance de uma das metas de desempenho atreladas ao EBITDA da Companhia, bem como ao crescimento do valor de mercado (“*Total return to Shareholders – TSR*”). Após o período de 3 anos da data da outorga é feita a mensuração se as metas foram atingidas, sendo determinado a quantidade de ações a serem entregues a cada beneficiário. As ações por performance não entregues são automaticamente expiradas.

Conforme determina o pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em Ações, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado à medida que os serviços foram prestados, considerando para cada um dos programas lançados, um período de “*vesting*” de três anos a partir da data da outorga.

	1ª outorga	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações
Ações entregues pelo exercício de opção e “matching”:		
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo “matching”)	660.700	7.684
Valor médio por ação entregue (em reais - R\$)	-	R\$11,63
Ações de performance atribuídas ao plano (com entrega condicionada ao cumprimento de metas no término do programa):		
Performance baseada em condições de mercado	213.879	2.824
Performance baseada em condições de não mercado	213.879	4.121
Total das ações de performance	427.758	6.945
Valor justo total atribuído a cada programa	-	14.629

Em relação a 1ª outorgas as apurações das metas estabelecidas ocorrerão em 4 de abril de 2027. Não houve ações expiradas da referida outorga.

No período de 4 de abril de 2024 a 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido R\$5.317 como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, gerais e administrativas” (nota explicativa nº 20).

c) Outorga de Ações Restritas do Conselho de Administração

Em 31 de março de 2023, a Companhia outorgou 68.934 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria já líquida dos impostos, no qual a quantidade foi de 49.977 ações por um custo médio de R\$17,21, totalizando R\$860. O valor justo dessas ações é de R\$880 e possui um período de “lock-up” de um ano.

No dia 1º de abril de 2024, a Companhia outorgou 84.711 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários têm como origens ações em tesouraria já líquidas dos impostos, no qual a quantidade foi de 63.534 ações por um custo médio de R\$22,41, totalizando R\$1.424. O valor justo dessas ações é de R\$1.465 e possui um período de “lock-up” de um ano. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido R\$1.068 (R\$1.148 em 2023) como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, os quais estão apresentados na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

d) Programa de Outorga de Ações Restritas para executivos da Companhia

No dia 8 de dezembro de 2023, a Companhia outorgou 2.799.999 ações a título de remuneração de executivos da Companhia. O total de ações foi dividido em 7 (sete) lotes, que intercalam o período de carência de dois em dois anos, com o prazo máximo de 7 (sete) anos e restrição para negociação no prazo máximo de 9 (nove) anos. Durante o período de carência, os beneficiários não podem negociar tais ações e, de acordo com condições específicas, podem perder o direito sobre elas. O valor justo estimado do programa é de R\$57.632 e será reconhecido de acordo com o período de “*vesting*” de cada lote, no prazo máximo de 7 (sete) anos. Não houve ações expiradas da referida outorga.

As ações concedidas aos beneficiários têm como origem ações em tesouraria, por um custo médio de R\$21,06, totalizando R\$58.968. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido o montante de R\$27.722 como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

## 26. SEGUROS

O Grupo adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de dezembro de 2024, os shoppings centers em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da Companhia é de R\$50.000.
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância segurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

## 27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

A Companhia realizou as seguintes transações não envolvendo caixa e, portanto, estas não estão refletidas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Atividades operacionais</u>				
Juros sobre capital próprio a receber	89.407	643.838	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	11.291	216.253	82.616	432.506
Valor a receber pela venda da Box Delivery	-	-	-	6.024
	<u>100.698</u>	<u>860.091</u>	<u>82.616</u>	<u>438.530</u>
<u>Atividades de investimento</u>				
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	448.112	-	-	-
Ações/cotas recebidas como pagamento pela venda de ativos, mantidas em aplicações financeiras	57.045	-	179.919	30.295
Adição de direito de uso de ativos arrendados (notas explicativas nº 11 e 12)	-	-	8.843	-
Alocação de ações Br Malls como preço de aquisição na combinação de negócios	-	585.137	-	585.137
Perda com de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	-	(623)	-	(623)
	<u>505.157</u>	<u>584.514</u>	<u>188.762</u>	<u>614.809</u>
<u>Atividades de financiamento</u>				
Emissão de ações na aquisição da Br Malls	-	4.983.000	-	4.983.000
	-	4.983.000	-	4.983.000
	<u>605.855</u>	<u>6.427.605</u>	<u>271.378</u>	<u>6.036.339</u>

## 28. EVENTOS SUBSEQUENTES

### Alienação de investimento

No dia 13 de janeiro de 2025, a parcela remanescente de 45% do Rio Anil Shopping, teve sua venda concluída pelo valor total de R\$169.797. Desse valor, a quantia de R\$121.130 foi recebida em cotas da Genial Malls FII, e o saldo remanescente, de R\$48.667, foi recebida à vista. O resultado dessa transação foi um ganho de R\$26.304.

No dia 23 de janeiro de 2025, a Companhia foi efetivamente concluídos os desinvestimentos parciais de 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca e 9,9% do Plaza Sul Shopping pelo valor total de R\$400.877, dos quais R\$69.312 foi recebido em dinheiro na data de fechamento, R\$165.000 recebidos em cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII, e R\$166.565 permaneceu em aberto para recebimento em até 23 de dezembro 2028, a qual será atualizado por IPCA e CDI. O resultado dessa transação foi um ganho de R\$122.236.

### Programa de recompra de ações

No dia 28 de janeiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Novo Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia, de até dez milhões de ações, a ser executado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, por meio da controlada Br Malls.

### Emissão de debêntures

No dia 30 de janeiro de 2025, a controlada Br Mall concluiu sua 12ª emissão de CRI, com garantia adicional fidejussória outorgada pela Companhia, no valor total de R\$625.000. A Emissão foi realizada em 2 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$156.533, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (ii) 2ª série no valor R\$468.467 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 100% da Taxa DI.

### Pagamento de dividendos

Nos dias 7 de janeiro de 2025, 4 de fevereiro de 2025 e 7 de março de 2025, a Companhia efetuou o pagamento total dos dividendos e JCP então aprovados em 17 de dezembro de 2024.

### Juros sobre capital próprio e dividendos intercalares aprovados

No dia 14 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de juros sobre capital próprio, no valor de R\$102.000, e dividendos intercalares de R\$51.000, totalizando R\$153.000. Esse valor total será pago aos acionistas em três parcelas iguais de R\$51.000, durante os meses de abril, maio e junho de 2025.