

BR Malls Participações S.A. e Controladas

Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2025 e Relatório do
Auditor Independente sobre a Revisão das
Informações Trimestrais

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da
BR Malls Participações S.A. e Controladas

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A. (“Companhia”, ou, em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional “IAS 34 - Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas ITR anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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 para saber mais.

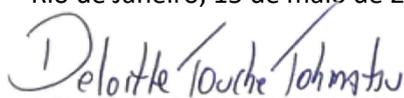
A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 460.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

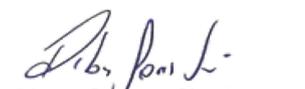
Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado – DVA, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 15 de maio 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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2025

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		1.471	4.713	19.111	16.689
Aplicações financeiras	7	1.266.465	1.007.043	1.363.407	1.128.729
Contas a receber	8	78.597	128.699	199.201	287.571
Impostos e contribuições a recuperar	9	68.818	56.886	84.243	73.777
Adiantamentos		7.109	7.077	18.825	18.665
Despesas antecipadas		681	600	2.022	3.042
Outros saldos a receber	8	31.905	32.319	42.337	42.342
		<u>1.455.046</u>	<u>1.237.337</u>	<u>1.729.146</u>	<u>1.570.815</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	177.997	631.980	177.997	631.980
Contas a receber	8	24.552	20.281	46.374	38.943
Depósitos judiciais	14	82.115	79.722	91.890	89.020
Impostos e contribuições a recuperar	9	4.962	4.889	21.514	22.382
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	166.944	132.743	-	-
Valores a receber de controladas e coligadas	23	18.941	44.839	-	-
Outros saldos a receber	8	63.671	66.570	78.815	81.644
Investimentos	10	5.494.833	5.514.311	568.452	563.051
Propriedades para investimento	11	10.279.291	10.603.761	16.930.431	17.240.931
Imobilizado		23.046	22.679	82.848	82.267
Intangível	12	137.672	146.060	195.528	206.405
		<u>16.474.024</u>	<u>17.267.835</u>	<u>18.193.849</u>	<u>18.956.623</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>17.929.070</u></u>	<u><u>18.505.172</u></u>	<u><u>19.922.995</u></u>	<u><u>20.527.438</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2025

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Fornecedores		35.087	42.236	26.076	40.088
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	294.941	926.545	294.941	926.545
Impostos e contribuições a recolher	9	14.599	26.548	40.649	64.633
Salários e encargos sociais		38.503	55.718	47.315	64.508
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	17.2	-	25.157	-	25.157
Obrigações a pagar por compra de ativos	15	-	-	394.684	403.618
Receitas diferidas		6.121	6.942	8.634	11.604
Outras obrigações		22.624	26.847	26.114	31.201
		<u>411.875</u>	<u>1.109.993</u>	<u>838.413</u>	<u>1.567.354</u>
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	3.249.386	2.639.172	3.249.386	2.639.172
Provisão para contingências	14	46.657	44.581	52.582	53.267
Impostos e contribuições a recolher	9	38.868	39.168	38.979	39.214
Impostos diferidos	16	2.333.347	2.403.468	3.779.747	3.839.617
Receitas diferidas		6.982	7.356	7.561	6.179
Empréstimos de empresas controladas	23	41.760	33.619	47.904	45.173
Outras obrigações		5.801	6.132	5.801	6.132
		<u>5.722.801</u>	<u>5.173.496</u>	<u>7.181.960</u>	<u>6.628.754</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17	10.406.862	10.406.862	10.406.862	10.406.862
Custos com captação de recursos		(86.099)	(86.099)	(86.099)	(86.099)
Transação de capital com sócios		(198.581)	(198.581)	(198.581)	(198.581)
Reservas de lucros		1.700.591	2.273.006	1.700.591	2.273.006
Lucros acumulados		129.997	-	129.997	-
Outros resultados abrangentes		(158.376)	(173.505)	(158.376)	(173.505)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		<u>11.794.394</u>	<u>12.221.683</u>	<u>11.794.394</u>	<u>12.221.683</u>
Participações não controladoras		-	-	108.228	109.647
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>11.794.394</u>	<u>12.221.683</u>	<u>11.902.622</u>	<u>12.331.330</u>
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>17.929.070</u>	<u>18.505.172</u>	<u>19.922.995</u>	<u>20.527.438</u>

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	150.543	109.006	374.800	364.964
Custos de aluguéis e serviços	19	(11.127)	(9.090)	(43.646)	(37.910)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		139.416	99.916	331.154	327.054
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(70.427)	(67.865)	(87.027)	(89.556)
Variação do valor justo e provisão para perda com propriedades para investimento	11	-	(16.558)	-	(55.815)
Resultado de equivalência patrimonial	10	132.549	126.144	15.809	16.877
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(4.719)	55	(5.285)	(564)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		196.819	141.692	254.651	197.996
RESULTADO FINANCEIRO	21				
Receitas financeiras		46.713	27.690	52.336	35.395
Despesas financeiras		(164.967)	(66.417)	(179.517)	(77.636)
Resultado financeiro, líquido		(118.254)	(38.727)	(127.181)	(42.241)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		78.565	102.965	127.470	155.755
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22				
Correntes		(18.586)	-	(42.893)	(30.630)
Diferidos		70.018	(1.222)	59.892	(9.455)
		51.432	(1.222)	16.999	(40.085)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		129.997	101.743	144.469	115.670
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores		129.997	101.743	129.997	101.743
Participações não controladoras		-	-	14.472	13.927
Lucro líquido do período		129.997	101.743	144.469	115.670
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação)					
Lucro líquido por ação – básico	17.1	0,15859	0,12412		
Lucro líquido por ação - diluído	17.1	0,15859	0,12412		

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Lucro líquido do exercício	129.997	101.743	144.469	115.670
Ganho (perda) não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	15.129	(45.510)	15.129	(45.510)
Efeitos fiscais	-	15.474	-	15.474
Resultado abrangente total	<u>145.126</u>	<u>71.707</u>	<u>159.598</u>	<u>85.634</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	145.126	71.707	145.126	71.707
Não controladores	-	-	14.472	13.927
	<u>145.126</u>	<u>71.707</u>	<u>159.598</u>	<u>85.634</u>

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

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

	Capital social	Custos com captação de recursos	Ações em tesouraria	Transações de capital com sócios	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	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	10.406.862	(86.099)	(65.900)	(132.681)	263.490	-	2.616.845	-	21.764	13.024.281	107.914	13.132.195
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	101.743	-	101.743	13.927	115.670
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 4 e 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.036)	(30.036)	-	(30.036)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.964)	(17.964)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	10.406.862	(86.099)	(65.900)	(132.681)	263.490	-	2.616.845	101.743	(8.272)	13.095.988	103.877	13.199.865
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	10.406.862	(86.099)	-	(198.581)	294.044	115.535	1.863.427	-	(173.505)	12.221.683	109.647	12.331.330
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	129.997	-	129.997	14.472	144.469
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	15.129	15.129	-	15.129
Dividendos intermediários pagos	-	-	-	-	-	-	(572.415)	-	-	(572.415)	-	(572.415)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.891)	(15.891)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025	10.406.862	(86.099)	-	(198.581)	294.044	115.535	1.291.012	129.997	(158.376)	11.794.394	108.228	11.902.622

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do período		129.997	101.743	144.469	115.670
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	20	16.696	18.339	22.865	24.915
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	13	124.874	61.934	124.874	74.357
Atualização de obrigações a pagar por aquisições	15	-	-	11.671	(3.435)
Ajuste a valor presente sobre aquisições		-	-	348	211
Valor justo dos instrumentos financeiros		35.389	2.231	35.389	2.231
Rendimento de aplicações financeiras	21	(38.988)	(18.218)	(43.610)	(24.594)
Linearização das receitas de contratos de aluguel e ajuste a valor presente		(6.523)	(2.396)	(10.187)	(6.226)
Provisão para contingências	14	2.778	(1.372)	3.092	1.084
Ajuste a valor justo/recuperável das propriedades para investimento/Intangível	11	-	16.558	-	55.815
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	(70.018)	1.222	(59.892)	9.455
Resultado de equivalência patrimonial		(132.549)	(126.144)	(15.809)	(16.877)
Provisão para perdas de crédito esperadas	10	8.239	5.383	16.480	15.768
Perda na venda de ativos		4.514	-	4.515	-
Outros resultados operacionais		-	(4.108)	-	(2.477)
		<u>74.409</u>	<u>55.172</u>	<u>234.205</u>	<u>245.897</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:					
Contas a receber		33.894	27.290	63.745	81.083
Impostos e contribuições a recuperar		(12.005)	(634)	(9.608)	6.510
Adiantamentos		(32)	(984)	(192)	(1.743)
Despesas antecipadas		(81)	(253)	1.007	(1.253)
Depósitos judiciais		(2.547)	(15.116)	(3.024)	(15.252)
Fornecedores		(6.788)	(9.319)	(13.511)	(7.691)
Impostos e contribuições a recolher		9.751	(4.180)	13.301	14.791
Salários e encargos sociais		(17.205)	(17.343)	(17.027)	(15.913)
Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais		(460)	(390)	(3.536)	(1.111)
Outros		(8.479)	(5.062)	(11.562)	(6.430)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(22.103)	-	(37.143)	(19.621)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>48.354</u>	<u>29.181</u>	<u>216.655</u>	<u>279.267</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Aplicações financeiras		(72.994)	(133.754)	(44.376)	(173.406)
Pagamentos para aquisição de ativos imobilizado e intangível		(8.675)	(4.869)	(12.569)	(6.007)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	11	(18.975)	(4.403)	(32.945)	(13.408)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária /cotas		(34.201)	(4.468)	-	-
Aumento (redução) de capital nas controladas		(2.477)	162	-	162
Alienação de investimentos e propriedades para investimento		-	-	-	8.611
Operações com partes relacionadas		34.039	3.630	3.163	5.208
Dividendos recebidos	10	154.153	140.308	10.408	11.859
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers		68.955	-	70.351	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		<u>119.825</u>	<u>(3.394)</u>	<u>(5.968)</u>	<u>(166.981)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS					
Emissão de debêntures		625.000	-	625.000	-
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures		(171.529)	(23.120)	(171.529)	(35.570)
Pagamentos de principal de empréstimos, financiamentos e debêntures	13	(583.490)	(2.425)	(583.490)	(37.194)
Pagamentos de custo de estruturação		(16.245)	-	(16.245)	-
Pagamentos de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de ativos		-	-	(6.370)	(4.314)
Pagamentos de obrigações a pagar por aquisição de shoppings		-	-	(14.583)	(14.583)
Juros sobre capital próprio pagos		(25.157)	-	(25.157)	-
Dividendos pagos a acionistas não controladores		-	-	(15.891)	(17.964)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamentos		<u>(171.421)</u>	<u>(25.545)</u>	<u>(208.265)</u>	<u>(109.625)</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		4.713	1.721	16.689	21.848
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período		1.471	1.963	19.111	24.509
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(3.242)</u>	<u>242</u>	<u>2.422</u>	<u>2.661</u>

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	163.094	120.220	405.324	399.060
Provisão para perdas de crédito esperadas	(4.318)	(3.330)	(7.580)	(7.834)
Outras receitas	(4.517)	55	(4.517)	(564)
	<u>154.259</u>	<u>116.945</u>	<u>393.227</u>	<u>390.662</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(10.064)	(8.600)	(31.526)	(31.945)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(10.494)	(8.311)	(14.774)	(14.600)
Perda com propriedades para investimento	-	(16.558)	-	(55.815)
	<u>133.701</u>	<u>83.476</u>	<u>346.927</u>	<u>288.302</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA				
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(16.696)	(18.339)	(22.865)	(24.915)
	<u>117.005</u>	<u>65.137</u>	<u>324.062</u>	<u>263.387</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA				
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	132.549	126.144	15.809	16.877
Receitas financeiras	46.713	27.690	52.336	35.395
	<u>296.267</u>	<u>218.971</u>	<u>392.207</u>	<u>315.659</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO				
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	34.669	38.378	42.584	48.306
Remuneração direta	29.024	24.922	36.250	34.228
Benefícios	3.876	11.856	4.410	12.286
FGTS	1.769	1.600	1.924	1.792
Tributos	(33.900)	12.433	19.096	74.047
Federais	(34.246)	12.150	11.952	67.465
Municipais	346	283	7.144	6.582
Remuneração de capitais de terceiros	165.501	66.417	186.058	77.636
Juros e outras despesas financeiras	164.967	66.417	179.517	77.636
Aluguéis	534	-	6.541	-
Remuneração de capitais próprios	129.997	101.743	144.469	115.670
Lucros retidos	129.997	101.743	129.997	101.743
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	14.472	13.927
	<u>296.267</u>	<u>218.971</u>	<u>392.207</u>	<u>315.659</u>

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais individuais e consolidadas.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

REFERENTE AO PERÍODO TRIMESTRAL 31 DE MARÇO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A BR Malls Participações S.A. ("Companhia", ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, "Grupo"), possui como principais atividades: (i) a participação e administração de Shopping Centers, (ii) a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista ou quotista, (iii) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, (iv) a participação e administração em operação de estacionamento e (v) a participação, por meio de fundo de investimento em inovação e tecnologia, para prestação de serviços de comercialização de bens e serviços para shopping centers e empresas de varejo através de soluções digitais. A Companhia é uma sociedade anônima sediada na cidade do Rio de Janeiro – RJ, sendo controlada diretamente pela ALLOS S.A., que detém 100% de participação.

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. As vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos, como nas semanas antes do Dia das Mães (maio), Dia dos Namorados (que no Brasil ocorre em junho), Dia dos Pais (que no Brasil ocorre em agosto), Dia das Crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e Natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel "dobrado" em dezembro, sob seus respectivos contratos de locação.

A Companhia é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM na categoria B.

A emissão destas informações trimestrais individuais e consolidadas referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025 foram aprovadas pela Diretoria da Companhia e autorizadas para arquivamento em 15 de maio 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 informações trimestrais 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 informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia 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 informações trimestrais individuais e consolidadas e que estas correspondem àquelas utilizadas em sua gestão.

Estas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquelas demonstrações financeiras.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas. As Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está sendo apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais individuais e consolidadas.

2.2. Base de preparação e mensuração

As informações trimestrais intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados pelos seus valores justos, conforme divulgado na nota explicativa nº 5. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As políticas contábeis relevantes adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais individuais e consolidadas estão consistentes com aquelas apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Os julgamentos, as estimativas e as premissas contábeis significativas adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com àquelas apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO PERÍODO DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025

Alienação de investimentos

No dia 13 de janeiro de 2025 a Companhia concluiu a venda da parcela remanescente de 45% do Rio Anil Shopping. O valor da transação foi de R\$169.797, dos quais a quantia de R\$121.130 será recebida em cotas da Genial Malls FII, e o saldo remanescente, de R\$48.667, foi recebido à vista. O resultado dessa transação foi uma perda de R\$9.245.

No dia 23 de janeiro de 2025, a Companhia concluiu o desinvestimento parcial de 10% do Shopping Tijuca pelo valor total de R\$176.709, dos quais R\$11.709 foram recebidos à vista na data de fechamento, e o restante 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\$4.728.

Programa de recompra de ações

No dia 28 de janeiro de 2025, o Conselho de Administração da controladora Allos aprovou um Novo Programa de Recompra de Ações, de até dez milhões de ações, a ser executado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, por meio da Companhia.

Emissão de debêntures

No dia 30 de janeiro de 2025, a Companhia 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.

5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

Os fatores de riscos financeiros apresentados nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

5.1. Fatores de riscos financeiros

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos, por meio do acompanhamento e gestão financeira do caixa, equivalentes de caixa, aplicações financeiras, endividamento e demais instrumentos financeiros, disponibilizando análises e orientações para aprovação da Administração. Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa operacional e não de ganhos no mercado financeiro.

Os resultados obtidos pela aplicação dos controles internos para o gerenciamento dos riscos foram satisfatórios para os objetivos propostos.

a) Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de shopping centers (empreendimentos), aluguel das lojas, exploração de estacionamentos e prestação de serviços relacionados à comercialização e a administração de empreendimentos próprios e de terceiros.

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes, de outros contas a receber e aplicações financeiras. A política financeira da Companhia limita seu risco associado com esses instrumentos financeiros.

A concentração de risco de crédito das contas a receber de clientes é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente (lojista) individual ou do mesmo grupo empresarial, que represente mais de 5% do faturamento consolidado.

b) Risco de preço

As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em alugar os espaços disponíveis nos empreendimentos em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações. Os fatores a seguir, dentre outros, podem afetar a geração de receitas:

- Períodos de recessão e consequente aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos e diminuição dos preços das locações.
- Percepção negativa dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados.

A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios. Os contratos de locação são regidos pela Lei de Locações.

Para tanto, cabe destacar que a seletividade e diversificação da carteira de clientes e o monitoramento dos saldos são procedimentos que a Companhia adota com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente para cada empresa do grupo.

A Companhia monitora as previsões contínuas de exigências da liquidez das empresas do Grupo para assegurar que elas tenham caixa suficiente para atender às suas necessidades operacionais.

A tabela a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros passivos por faixa de vencimento, representando em sua totalidade por passivos financeiros (fluxos de caixa não descontado), que considera a previsão de juros e encargos a incorrer até a data de liquidação do contrato.

	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Controladora						Mais de 5 anos
			Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	
31 DE MARÇO DE 2025									
Empréstimos e financiamentos	355.794	358.086	153.674	102.206	102.206	-	-	-	-
Fornecedores	35.087	35.087	35.087	-	-	-	-	-	-
Debêntures	<u>3.188.533</u>	<u>3.220.227</u>	<u>40.260</u>	<u>4.850</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>166.233</u>	<u>2.979.784</u>
	<u>3.579.414</u>	<u>3.613.400</u>	<u>229.021</u>	<u>107.056</u>	<u>111.906</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>166.233</u>	<u>2.979.784</u>
31 DE DEZEMBRO DE 2024									
Empréstimos e financiamentos	342.848	346.523	142.111	102.206	102.206	-	-	-	-
Fornecedores	42.236	42.236	42.236	-	-	-	-	-	-
Debêntures	<u>2.643.697</u>	<u>2.660.259</u>	<u>102.867</u>	<u>4.850</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>2.513.742</u>
CRIs	<u>579.172</u>	<u>581.517</u>	<u>581.517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3.607.953</u>	<u>3.630.535</u>	<u>868.731</u>	<u>107.056</u>	<u>111.906</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>2.513.742</u>
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Consolidado						Mais de 5 anos
			Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	
31 DE MARÇO DE 2025									
Empréstimos e financiamentos	355.794	358.086	153.674	102.206	102.206	-	-	-	-
Fornecedores	26.076	26.076	26.076	-	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	394.684	394.684	394.684	-	-	-	-	-	-
Debêntures	<u>3.188.533</u>	<u>3.220.227</u>	<u>40.260</u>	<u>4.850</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>166.233</u>	<u>2.979.784</u>
	<u>3.965.087</u>	<u>3.999.073</u>	<u>614.694</u>	<u>107.056</u>	<u>111.906</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>166.233</u>	<u>2.979.784</u>
31 DE DEZEMBRO DE 2024									
Empréstimos e financiamentos	342.848	346.523	142.111	102.206	102.206	-	-	-	-
Fornecedores	40.088	40.088	40.088	-	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	403.618	403.966	196.700	207.266	-	-	-	-	-
Debêntures	<u>2.643.697</u>	<u>2.660.259</u>	<u>102.867</u>	<u>4.850</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>2.513.742</u>
CRIs	<u>579.172</u>	<u>581.517</u>	<u>581.517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4.009.423</u>	<u>4.032.353</u>	<u>1.063.283</u>	<u>314.322</u>	<u>111.906</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>9.700</u>	<u>2.513.742</u>

5.2. Política de investimento

A Companhia possui uma política de investimento com o objetivo de estabelecer diretrizes para gestão do caixa e minimizar riscos.

De acordo com esta política, a Companhia realiza aplicações conservadoras, sendo permitido aplicar em Certificado de Depósito Bancário - CDB, Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE, letras financeiras, operações compromissadas, títulos públicos, fundos de investimentos nacionais, fundos de renda fixa, títulos de renda fixa e fundos de investimento imobiliários. A regra de alocação de recursos é pautada em três riscos independentes (risco de contraparte, risco de liquidez e risco de aplicação em fundos). A gestão do caixa da Companhia é direcionada de modo a assegurar o cumprimento dos riscos abaixo descritos.

a) Risco de contraparte

Conforme política da Companhia as aplicações são alocadas em instituições financeiras com reconhecido rating nacional determinado pelas principais agências de classificação de risco. Adicionalmente, o total de recursos aplicados não poderão exceder determinado limite de concentração, conforme classificação interna baseada na exposição de risco das instituições financeiras.

- Os recursos da Companhia estão alocados em três fundos exclusivos (South, East e West) que por sua vez possuem aplicações diversificadas. As aplicações em uma única contraparte privada possuem concentração máxima de recursos. A seguir, a matriz de classificação:

Classificação	Montante
1	No máximo 30%
2	No máximo 20%
3	No máximo 7,5%

- O "rating" mínimo exigido para as contrapartes em escala nacional é Aa (ou A2), ou BBB+ (ou Baa1) em escala global pelas seguintes agências de rating: Fitch, Moody's e S&P.

b) Risco de liquidez

As aplicações devem em seu somatório respeitar o estabelecido na tabela abaixo, exceto em casos de necessidade de reforço de garantia de dívidas existentes, de modo a garantir uma liquidez satisfatória para cumprimento das obrigações da Companhia.

Prazo	Montante
Liquidez diária	No mínimo 50% do caixa
Até 2 anos de carência	No máximo 35% do caixa
Acima de 2 anos de carência	No máximo 15% do caixa

c) Risco de aplicação em fundos

A aplicação financeira em fundos de investimentos reúne recursos de um conjunto de investidores (cotistas). As aplicações financeiras da Companhia em fundos devem cumprir todos as obrigações abaixo mencionadas:

- A alocação em fundos de renda fixa.
- Fundos de investimentos imobiliários.
- Os fundos de investimentos devem ser previamente aprovados pela Diretoria.

Em 31 de março de 2025, os fundos de investimentos aprovados eram:

- South Renda Fixa Crédito Privado - Itaú.
- Bradesco Renda Fixa Crédito Privado East - Bradesco.
- West Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado - XP.
- Soberano RF Simples FIC FI - Itaú.
- Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário (VISC11).
- Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11).

5.3. Gestão de capital

Um dos principais índices para monitorar a estrutura de capital é o índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e obrigações a pagar por aquisições (incluindo circulante e não circulante, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13)	3.544.327	3.565.717
Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)	394.684	403.618
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(19.111)	(16.689)
Menos: aplicações financeiras (Nota 7)	(1.541.404)	(1.760.709)
Dívida líquida (a)	<u>2.378.496</u>	<u>2.191.937</u>
Total do patrimônio líquido (b)	<u>11.902.622</u>	<u>12.331.330</u>
Índice de endividamento líquido - %	16,65%	15,09%

A gestão do capital não é realizada ao nível da controladora, mas sim ao nível consolidado.

a) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras, empréstimos, financiamentos e debêntures e obrigações a pagar por compra de ativos atrelados aos seguintes índices que foram extraídos com base nas curvas de mercado com base no relatório Focus do Banco Central e B3: TR, IGP-DI ou CDI.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Companhia e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que é referenciada por fonte externa independente (cenário provável).
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de 25% e 50% na variável de risco considerada (cenário possível e cenário remoto, respectivamente).

i) *Análise de sensibilidade à variação da taxa de juros*

A Companhia avalia continuamente a exposição dos instrumentos financeiros às taxas de juros, com objetivo de identificar possíveis oportunidades de mercado de forma a mitigar riscos e otimizar custos financeiros. As avaliações são realizadas internamente com base no acompanhamento de emissões de empresas com rating similares e análises em conjunto com as principais instituições financeiras e agentes de mercado.

Em 31 de março de 2025, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários, e os seus respectivos impactos no resultado do período, estão demonstrados para o período de 360 dias.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de março de 2025, bem como os valores dos indexadores utilizados nas projeções com base no Relatório FOCUS extraído no site oficial do Banco Central do Brasil.

Indexador	Mercado Provável (%)	Mercado possível (%)	Mercado remoto (%)
CDI	14,66%	18,32%	21,98%

Operação		Controladora					
		Saldo contábil em 31/03/2025	Cenário provável (a)	Ganho ou perda (b) - (a)	Cenário possível 25% (b)	Ganho ou perda (c) - (a)	Cenário remoto 50% (c)
Aplicações financeiras (Nota 7) (i)	CDI	910.138	1.043.524	33.346	1.076.870	66.693	1.110.217
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(3.544.327)	(4.063.769)	(129.860)	(4.193.629)	(259.720)	(4.323.489)
Total		(2.634.189)	(3.020.245)	(96.514)	(3.116.759)	(193.027)	(3.213.272)

Operação		Consolidado					
		Saldo contábil em 31/03/2025	Cenário provável (a)	Ganho ou perda (b) - (a)	Cenário possível 25% (b)	Ganho ou perda (c) - (a)	Cenário remoto 50% (c)
Aplicações financeiras (Nota 7) (i)	CDI	1.007.061	1.154.651	36.898	1.191.549	73.796	1.228.447
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(3.544.327)	(4.063.769)	(129.860)	(4.193.629)	(259.720)	(4.323.489)
Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)	CDI	(394.684)	(452.527)	(14.460)	(466.987)	(28.922)	(481.449)
Total		(2.931.950)	(3.361.645)	(107.422)	(3.469.067)	(214.846)	(3.576.491)

(i) Não considera os investimentos em Fundos Imobiliários cotados em mercado ativos, pois esses fundos estão sendo sensibilizados separadamente.

(ii) Análise de sensibilidade dos preços das cotas de fundos de investimentos (consolidado).

O quadro abaixo apresenta a análise de sensibilidade no valor das cotas de fundos de investimentos com base nas cotações de mercado em 31 de março de 2025, considerando a desvalorização da carteira em 25% e 50%:

Operação	Saldo contábil em 31/03/2025	Cenário provável (a)	Ganho ou perda (b) - (a)	Cenário possível 25% (b)	Ganho ou perda (c) - (a)	Cenário remoto 50% (c)
Aplicações financeiras cotadas em mercado ativo (Nota 7)	448.151	448.151	(112.038)	336.113	(224.075)	224.076

ii) *Risco de mercado – Valor justo (consolidado)*

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

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

	Consolidado			
	31/03/2025		31/12/2024	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	358.086	356.639	346.523	344.931
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	-	581.517	578.784
Debêntures	3.220.225	3.150.824	2.660.258	2.658.170
Total de captações	<u>3.578.311</u>	<u>3.507.463</u>	<u>3.588.298</u>	<u>3.581.885</u>
Total do custo de captações		(32.912)		(20.427)
Total do valor justo em renegociação de dívidas		(1.072)		(2.154)
Total de captações, líquido		<u>3.544.327</u>		<u>3.565.717</u>

5.4. 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.:

Instituição financeira	Empresa	Financiamento	Tipo de garantia
Banco Itaú	BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA	Alienação e cessão fiduciária dos shoppings de 69,61% do Campo Grande, e 65% do Del Rey, além de alienação de 19,50% do Estação BH, e 65% do Del Rey.
Banco Itaú	BR Malls S.A.	CCB Itaú	Alienação fiduciária de 51% do Shopping Villaggio Caxias.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture V	Alienação fiduciária de 16,06% do Shopping Villa Lobos, cessão fiduciária de 58,41% do Shopping Villa Lobos.

6. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento apresentadas nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

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 a 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	31 de março de 2025			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida	239.112	77.603	58.085	374.800
(-) Custos	(18.649)	(11.001)	(13.996)	(43.646)
Despesas	(7.580)	(5)	(79.442)	(87.027)
Outros	(4.915)	(365)	(5)	(5.285)
Equivalência patrimonial	15.809	-	-	15.809
Resultado financeiro, líquido	-	25	(127.206)	(127.181)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>223.777</u>	<u>66.257</u>	<u>(162.564)</u>	<u>127.470</u>

Itens	31 de dezembro de 2024			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida	237.214	77.080	50.670	364.964
(-) Custos	(16.722)	(10.291)	(10.897)	(37.910)
Despesas	(7.834)	(1)	(81.721)	(89.556)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(55.815)	-	-	(55.815)
Outros	(632)	-	68	(564)
Equivalência patrimonial	16.877	-	-	16.877
Resultado financeiro, líquido	-	16	(42.257)	(42.241)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>173.088</u>	<u>66.804</u>	<u>(84.137)</u>	<u>155.755</u>

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Controladora

Taxa	Contraparte	Tipo	31/03/2025	31/12/2024
100,75% CDI	Banco BTG Pactual	CDB	90.562	102.164
101,64% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	208.710	193.590
104,83% CDI	Banco Bradesco	Fundo	401	1.213
101,15% CDI	XP Investimento	Fundo	-	19.357
101,00% CDI	XP Investimento	Compromissada	273.816	31.356
102,00% CDI	XP Investimento	CDB	-	223.395
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.317	1.283
96,60% CDI	Banco Itaú BBA	CDB	54.359	13.533
100,50% CDI	Banco Bradesco	CDB	280.973	316.089
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	106.875	100.273
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	5.041	4.790
-	Mall11	Fundo imobiliário	101.391	-
-	XPML11	Fundo imobiliário	143.020	-
-	Ações ALLOS	Ações	91.824	544.775
-	Debêntures - Araguaia	Debêntures	86.173	87.205
			<u>1.444.462</u>	<u>1.639.023</u>
Circulante			1.266.465	1.007.043
Não circulante			177.997	631.980

Consolidado

Taxa	Contraparte	Tipo	31/03/2025	31/12/2024
100,75% CDI	Banco BTG Pactual	CDB	90.562	102.164
101,64% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	263.688	303.690
104,83% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	401	406
101,15% CDI	XP Investimento (iii)	Fundo	-	19.357
101,00% CDI	XP Investimento	Compromissada	273.816	254.751
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.317	1.283
96,60% CDI	Banco Itaú Unibanco	CDB	94.753	22.424
100,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	282.524	319.468
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	106.875	100.273
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	5.041	4.790
-	Mall11	Fundo imobiliário	101.391	-
-	XPML11	Fundo imobiliário	143.020	-
-	Ações ALLOS (a)	Ações	91.824	544.775
-	Debêntures – Araguaia	Debênture	86.173	87.205
-	Outros	Fundos	19	123
			<u>1.541.404</u>	<u>1.760.709</u>
Circulante			1.363.407	1.128.729
Não circulante			177.997	631.980

(a) Programa de Recompra de Ações da Allos, por meio da BR Malls Participações S.A, as quais estão sujeitos a variações de preço de mercado (nota explicativa nº 23).

- (i) A aplicação administrada pelo Banco Itaú BBA refere-se basicamente a fundo de investimento exclusivo South atrelado ao CDI (Certificado de Depósitos Interbancários), que aplica em títulos públicos federais e certificados de depósito bancário, compromissadas e letras financeiras, conforme política de investimentos da Companhia.

A composição da carteira do fundo encontra-se a seguir:

<u>Aplicação – consolidado</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Operações compromissadas	24.646	21.356
Títulos públicos pós fixados (Tesouro SELIC - LFT)	128.682	183.824
Letras financeiras	110.321	98.475
Saldo em tesouraria	39	35
	<u>263.688</u>	<u>303.690</u>

- (ii) A aplicação administrada pelo Banco Bradesco (Bradesco Asset Management) refere-se, basicamente, a fundo de investimento exclusivo East FI RF (Fundo de Investimento de Renda Fixa), que aplica em títulos públicos federais, compromissadas, certificados de depósitos bancários e letras financeiras, conforme política de investimentos da Companhia.

A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

<u>Aplicação – consolidado</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fundos de Investimento	401	406
	<u>401</u>	<u>406</u>

- (iii) A aplicação administrada pela XP Investimentos refere-se, basicamente, a fundo de investimento exclusivo West FI RF (Fundo de Investimento de Renda Fixa), que aplica em títulos públicos federais, compromissadas, certificados de depósitos bancários e letras financeiras, conforme política de investimentos da Companhia. Em 31 de março de 2025, a Companhia não possuía mais aplicações nesse fundo.

No período de três meses findo em 31 de março de 2025, as aplicações financeiras que são atrelados ao CDI a taxa de remuneração média foi de 100,11% do CDI (97,97% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). As debêntures – Araguaia são remuneradas em até 50% do resultado base do shopping.

8. CONTAS A RECEBER E OUTROS SALDOS A RECEBER

Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Aluguéis	106.680	149.799	159.275	231.414
Linearização de aluguéis	18.997	13.407	35.971	26.950
Estacionamentos	2.515	2.930	25.953	34.114
Prestação de serviços	-	-	41.644	46.606
Negociações e confissões	50.988	53.207	96.376	98.537
Prestação de contas	22.567	34.108	50.005	59.515
Taxa de cessão de direito de uso	14.743	15.861	26.310	27.781
	<u>216.490</u>	<u>269.312</u>	<u>435.534</u>	<u>524.917</u>
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	(113.341)	(120.332)	(189.959)	(198.403)
	<u>103.149</u>	<u>148.980</u>	<u>245.575</u>	<u>326.514</u>
Circulante	78.597	128.699	199.201	287.571
Não Circulante	24.552	20.281	46.374	38.943
	<u>103.149</u>	<u>148.980</u>	<u>245.575</u>	<u>326.514</u>

O vencimento dos saldos originais de contas a receber encontra-se demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
A vencer	87.041	143.096	205.693	304.154
De 1 a 30 dias	3.575	2.048	7.753	5.199
De 31 a 60 dias	2.496	1.729	4.917	3.611
De 61 a 90 dias	4.065	1.367	7.860	2.865
De 91 a 120 dias	1.356	1.724	3.098	3.270
De 121 a 150 dias	1.403	1.219	2.586	2.614
De 151 a 180 dias	1.122	1.162	2.187	2.229
De 181 a 360 dias	7.609	9.171	14.399	17.084
Acima de 360 dias	88.826	94.390	151.070	156.941
	<u>197.493</u>	<u>255.906</u>	<u>399.563</u>	<u>497.967</u>
Linearização	18.997	13.406	35.971	26.950
	<u>216.490</u>	<u>269.312</u>	<u>435.534</u>	<u>524.917</u>

Provisão para perda de crédito esperada de aluguéis, 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):

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	3,2%	3,1%
De 1 a 30 dias	17,3%	17,3%
De 31 a 60 dias	33,4%	33,4%
De 61 a 90 dias	43,7%	43,6%
De 91 a 120 dias	53,2%	53,2%
De 121 a 150 dias	61,1%	61,1%
De 151 a 180 dias	69,0%	69,0%
De 181 a 360 dias	92,2%	92,6%
Há mais de 360 dias	100,0%	100,0%

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa foi a seguinte:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>(100.098)</u>	<u>(213.387)</u>
Constituição	(26.504)	(70.393)
Baixas	19.614	30.722
Reversões	17.121	48.631
Alienações	8.709	8.958
Efeito de eventos de reestruturação societária	(39.174)	(2.934)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>(120.332)</u>	<u>(198.403)</u>
Constituição	(8.239)	(16.480)
Baixas	2.667	6.530
Reversões	4.727	10.558
Alienações	7.836	7.836
Saldos em 31 de março de 2025	<u>(113.341)</u>	<u>(189.959)</u>

Outros saldos a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo circulante				
Aportes condominiais	3.643	3.351	6.836	6.711
Empréstimo a lojistas	1.624	1.760	1.624	1.786
Torre Campo Grande	74	74	74	74
Alienação Shopping Via Brasil	-	-	2.836	4.130
Empréstimos e adiantamentos a condomínios	391	499	716	737
Alienação SPE Fortuna	14.803	14.990	14.803	14.990
Alienação Rio Anil Shopping	9.312	9.037	9.312	9.037
Outros	2.058	2.608	6.136	4.877
	<u>31.905</u>	<u>32.319</u>	<u>42.337</u>	<u>42.342</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ativo não circulante				
Terreno São Bernardo	-	-	15.083	15.083
Empréstimos e adiantamentos a condomínios	27	109	84	95
Terreno do Norte Shopping	9.309	9.395	9.309	9.395
Alienação SPE Fortuna	48.110	51.217	48.110	51.217
Outros	6.225	5.849	6.229	5.854
	<u>63.671</u>	<u>66.570</u>	<u>78.815</u>	<u>81.644</u>
Total Outros saldos a receber	<u>95.576</u>	<u>98.889</u>	<u>121.152</u>	<u>123.986</u>

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CS	73.780	61.775	95.106	85.730
PIS e COFINS	-	-	1.035	797
Outros	-	-	9.616	9.632
Total	<u>73.780</u>	<u>61.775</u>	<u>105.757</u>	<u>96.159</u>
Circulante	68.818	56.886	84.243	73.777
Não circulante	4.962	4.889	21.514	22.382
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
PIS e COFINS	40.109	51.266	43.393	57.000
ISS	-	-	2.005	3.368
IRPJ e CSLL	-	-	18.736	21.251
ITBI	11.789	11.789	11.789	11.789
Outros	1.569	2.661	3.705	10.439
Total	<u>53.467</u>	<u>65.716</u>	<u>79.628</u>	<u>103.847</u>
Circulante	14.599	26.548	40.649	64.633
Não circulante	38.868	39.168	38.979	39.214

10. INVESTIMENTOS

A Companhia possui investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas, todas localizadas no Brasil, com exceção da controlada BR Malls Finance e da controlada indireta L5 Corporate, localizadas nas Ilhas Cayman e nos Estados Unidos da América do Norte, respectivamente. Todas as entidades localizadas no exterior atualmente não possuem atividades operacionais ativas. Exceto pelas alienações descritas na nota explicativa nº 4, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 31 de março de 2025 quando comparado à 31 de dezembro de 2024.

Controladora

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de março de 2025 e de 2024:

	<u>Participação</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>	<u>Aumento/ redução de capital/Cotas</u>	<u>Alienação</u>	<u>31/03/2025</u>
Sociedade Independência S/A	83,44%	271.543	(8.001)	5.317	-	-	268.859
Companhia Santa Cruz	100,00%	422.078	(5.702)	8.225	-	-	424.601
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	785.609	(32.882)	10.589	-	-	763.316
CG Participações Ltda	100,00%	350.330	(6.105)	6.272	-	-	350.497
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	286.915	(6.750)	3.659	-	-	283.824
EDRJ113 Participações Ltda	100,00%	2.445.834	(20.000)	35.881	-	-	2.461.715
GS Shopping Center S/A	50,00%	306.184	(6.350)	6.044	-	-	305.878
Center Shopping 02 Ltda	100,00%	200.965	-	3.229	-	-	204.194
Outros		444.853	(68.363)	53.333	2.477	(351)	431.949
		<u>5.514.311</u>	<u>(154.153)</u>	<u>132.549</u>	<u>2.477</u>	<u>(351)</u>	<u>5.494.833</u>

	Participação	31/12/2023	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas	Alienação	Obrigações com coligadas	Efeitos de eventos de reestruturação societária	31/12/2024
SPE Fortuna	100,00%	165.419	-	(35.037)	-	(130.382)	-	-	-
Sociedade Independência S.A.	83,44%	276.051	(24.126)	19.618	-	-	-	-	271.544
Proffito Holding Participações S.A.	100,00%	1.485.364	(130.668)	134.700	23.900	-	-	(1.513.296)	-
Cima Empreendimentos do Brasil S.A.	100,00%	3.398.999	(132.394)	163.890	319.650	-	-	(3.750.145)	-
Center Shopping S.A.	21,00%	181.297	(1.635)	8.088	-	-	-	(187.750)	-
Companhia Santa Cruz	100,00%	434.975	(19.402)	6.505	-	-	-	-	422.078
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	701.696	(36.469)	120.382	-	-	-	-	785.609
CG Participações Ltda	100,00%	372.607	(27.122)	4.845	-	-	-	-	350.330
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	303.444	(20.020)	3.491	-	-	-	-	286.915
EDRJ113 Participações Ltda.	100,00%	-	(84.956)	194.575	-	-	-	2.336.215	2.445.833
GS Shopping Center S.A.	50,00%	-	(4.650)	22.410	-	-	-	288.424	306.184
Center Shopping O2 Ltda.	100,00%	-	-	13.215	-	-	-	187.750	200.965
Outros		285.509	(130.067)	142.324	5.871	(1.189)	4.680	137.725	444.853
		<u>7.605.361</u>	<u>(611.509)</u>	<u>799.006</u>	<u>349.421</u>	<u>(131.571)</u>	<u>4.680</u>	<u>(2.501.077)</u>	<u>5.514.311</u>

Os principais saldos em 31 de março de 2025 e as demonstrações do resultado no período trimestral findo em 31 de março de 2025 das entidades em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

31/03/2025	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedade Independência S.A.	4.839	460.661	465.500	987	142.295	322.218	465.500
Companhia Santa Cruz	57.975	515.984	573.959	3.131	146.227	424.601	573.959
Cuiabá Plaza Participações Ltda.	12.410	945.966	958.376	2.084	192.976	763.316	958.376
CG Participações Ltda.	8.168	442.718	450.886	1.758	98.631	350.497	450.886
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.257	376.283	378.540	1.835	92.881	283.824	378.540
EDRJ113 Participações Ltda.	80.186	3.222.465	3.302.651	389.651	451.285	2.461.715	302.651
GS Shopping Center S.A.	9.558	876.050	885.608	2.659	271.192	611.757	885.608
Center Shopping O2 Ltda.	9.119	272.276	281.395	1.527	75.674	204.194	281.395
Outros	108.805	1.875.013	1.983.818	23.162	571.565	1.389.091	983.818

31/03/2025	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro (Prejuízo) líquido do período
Sociedade Independência S.A.	6.768	(926)	(302)	103	2.068	(1)	(1.338)	6.372
Companhia Santa Cruz	12.946	(3.959)	(282)	(36)	1.406	-	(1.850)	8.225
Cuiabá Plaza Participações Ltda.	11.573	(435)	(593)	644	2.711	(48)	(3.263)	10.589
CG Participações Ltda.	7.055	(849)	(257)	166	1.879	53	(1.775)	6.272
SDR empreendimentos imobiliários Ltda.	5.205	(801)	(268)	(209)	1.071	(9)	(1.330)	3.659
EDRJ113 Participações LTDA.	24.058	(902)	(408)	(12.362)	29.475	(52)	(3.928)	35.881
GS Shopping Center S.A.	12.795	(1.155)	(124)	182	2.561	(6)	(2.165)	12.088
Center Shopping 02 LTDA.	3.796	(313)	(337)	145	820	(28)	(854)	3.229
Outros	57.853	(11.865)	(8.472)	1.378	2.976	(390)	(6.542)	(34.938)

31/12/2024	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedade Independência S.A.	7.050	460.697	467.747	377	141.934	325.436	467.747
Companhia Santa Cruz	58.930	513.004	571.934	4.162	145.694	422.078	571.934
Cuiabá Plaza Participações Ltda.	31.920	945.943	977.863	1.150	191.104	785.609	977.863
CG Participações Ltda.	8.344	441.222	449.566	2.700	96.536	350.330	449.566
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.481	372.347	379.828	2.003	90.910	286.915	379.828
EDRJ113 Participações Ltda.	89.794	3.214.371	3.304.165	384.549	473.783	2.445.833	3.304.165
GS Shopping Center S.A.	11.566	874.904	886.470	3.254	270.848	612.368	886.470
Center Shopping 02 Ltda.	6.792	269.721	276.513	1.726	73.822	200.965	276.513
Outros	110.858	1.866.802	1.977.660	27.199	567.767	1.382.694	1.977.660

31/12/2024	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício
SPE Fortuna (i)	5.016	(1.448)	(143)	534	-	(39.257)	261	(35.037)
Sociedade Independência S.A.	28.889	(3.000)	(335)	120	7.988	(6.215)	(3.936)	23.511
Proffito Holding Participações S.A.	53.603	(1.579)	(1.456)	1.861	83.669	5	(1.403)	134.700
Cima Empreendimentos do Brasil S.A.	80.973	(1.552)	(6.900)	(21.117)	134.792	(1.393)	(20.913)	163.890
Center Shopping S.A.	46.554	(8.194)	(1.297)	1.217	9.503	(36)	(9.230)	38.517
Companhia Santa Cruz	50.245	(16.849)	(4.743)	374	5.665	(32.794)	4.607	6.505
Cuiabá Plaza Participações Ltda.	47.691	(1.620)	(3.026)	1.848	11.868	116.709	(53.087)	120.383
CG Participações Ltda.	27.337	(2.992)	671	712	7.296	(33.721)	5.542	4.845
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.403	(3.063)	4.314	1.305	4.516	(33.581)	6.595	3.489
EDRJ113 Participações LTDA.	100.797	(3.990)	2.957	(21.619)	161.027	144.427	(63.847)	319.752
GS Shopping Center S.A.	51.777	(4.692)	(145)	670	9.631	44.750	(22.852)	79.139
Center Shopping 02 LTDA.	6.045	(667)	(459)	160	1.128	12.099	(5.092)	13.214
Outros	247.484	(43.776)	(35.071)	5.053	16.598	8.227	(32.547)	165.968
	<u>769.814</u>	<u>(93.422)</u>	<u>(45.633)</u>	<u>(28.882)</u>	<u>453.681</u>	<u>179.220</u>	<u>(195.902)</u>	<u>1.038.876</u>

(i) Alienação da participação societária no Top Shopping em abril de 2024.

Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

	% de participação	31/12/2024	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	31/03/2025
GS Shopping	50,00%	306.242	(6.407)	6.044	305.879
Christaltur	49,99%	111.430	-	1.858	113.288
Espírito Santo Mall	50,00%	143.238	-	3.527	146.765
Outros	-	2.141	(4.001)	4.380	2.520
		<u>563.051</u>	<u>(10.408)</u>	<u>15.809</u>	<u>568.452</u>

	% de participação	31/12/2023	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Redução de capital	Alienação/cisão	31/12/2024
GS Shopping	50,00%	283.402	(16.904)	39.744	-	-	306.242
Christaltur	49,99%	106.621	(6.303)	11.112	-	-	111.430
Espírito Santo Mall	50,00%	123.379	-	19.859	-	-	143.238
Center Shopping S.A.	21,00%	181.297	(1.635)	8.088	-	(187.750)	-
Outros	-	1.615	(15.366)	15.155	(162)	899	2.141
		<u>696.314</u>	<u>(40.208)</u>	<u>93.958</u>	<u>(162)</u>	<u>(186.851)</u>	<u>563.051</u>

Os principais saldos no período findo em 31 de março de 2025 e as demonstrações do resultado do período de três meses findos em 31 de março de 2025 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

31/03/2025	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	9.558	876.050	885.608	2.659	271.191	611.758	885.608
Christaltur	6.638	305.052	311.690	1.069	83.999	226.622	311.690
Espírito Santo Mall	53.675	315.793	369.468	6.322	69.616	293.530	369.468
Outros	10.024	5.610	15.634	5.286	43	10.305	15.634

31/03/2025	Receita líquida	Custos de alugueis e serviços	Receitas (Despesas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido do período
Christaltur	3.988	(664)	(30)	59	945	(6)	(576)	3.716
Espírito Santo Mall	14.355	(9.064)	(99)	879	3.442	-	(2.459)	7.054
Outros	20.224	(3.331)	-	6	2	-	(2.358)	14.543

31/12/2024	Ativo			Passivo				
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total	
GS Shopping	11.566	875.019	886.585	3.254	270.847	612.484	886.585	
Christaltur	3.340	304.814	308.154	1.432	83.817	222.905	308.154	
Espírito Santo Mall	50.766	316.398	367.164	11.574	69.114	286.476	367.164	
Outros	8.336	680	9.016	4.098	42	4.876	9.016	
31/12/2024	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido do exercício
GS Shopping	51.777	(4.691)	(145)	670	9.979	44.750	(22.852)	79.488
Christaltur	17.807	(2.663)	58	301	4.134	8.277	(5.685)	22.229
Espírito Santo Mall	61.108	(33.888)	(2.366)	1.047	12.479	15.653	(14.315)	39.718
Center Shopping S.A.	46.554	(8.196)	(1.297)	1.217	9.503	(36)	(9.230)	38.515
Outros	55.901	(9.448)	9	18	(347)	(63)	(6.554)	39.516

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Segue abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no período findo em 31 de março de 2025:

	Controladora		
	Em operação	Projetos em andamento	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	7.962.607	5.999	7.968.606
Adições	4.294	109	4.403
Ajuste a valor justo/recuperável	(16.558)	-	(16.558)
Transferências	11	(11)	-
Saldos em 31 de março de 2024	7.950.354	6.097	7.956.451
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10.576.009	27.752	10.603.761
Adições	18.460	515	18.975
Alienações/baixas	(341.892)	(1.553)	(343.445)
Saldos em 31 de março de 2025	10.252.577	26.714	10.279.291
	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	17.472.347	46.474	17.518.821
Adições	13.208	200	13.408
Ajuste a valor justo/recuperável	(55.815)	-	(55.815)
Transferências	63	(63)	-
Saldos em 31 de março de 2024	17.429.803	46.611	17.476.414
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.189.078	51.853	17.240.931
Adições	31.547	1.398	32.945
Alienações / baixas	(341.892)	(1.553)	(343.445)
Saldos em 31 de março de 2025	16.878.733	51.698	16.930.431

As premissas utilizadas para avaliação do valor justo não sofreram modificações no período findo em 31 de março de 2025 e, portanto, continuam consistentes com as descritas na nota 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Companhia.

12. INTANGÍVEL

A seguir a movimentação do intangível em 31 de março de 2025 e de 2024:

Controladora

	31/03/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de uso e softwares	483.884	(366.847)	117.037	474.414	(350.879)	123.535
Sistemas em desenvolvimento	20.635	-	20.635	22.525	-	22.525
	<u>504.519</u>	<u>(366.847)</u>	<u>137.672</u>	<u>496.939</u>	<u>(350.879)</u>	<u>146.060</u>

	31/12/2024	Adições	Transferências	Amortização	31/03/2025
Direito de uso e softwares	123.535	3.014	6.456	(15.968)	117.037
Sistemas em desenvolvimento	22.525	4.566	(6.456)	-	20.635
	<u>146.060</u>	<u>7.580</u>	<u>-</u>	<u>(15.968)</u>	<u>137.672</u>

	31/12/2023	Adições	Transferências	Amortização	31/03/2024
Direito de uso e softwares	152.066	3.729	18.561	(17.843)	156.513
Sistemas em desenvolvimento	18.561	1.098	(18.561)	-	1.098
	<u>170.627</u>	<u>4.827</u>	<u>-</u>	<u>(17.843)</u>	<u>157.611</u>

Consolidado

	31/03/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de uso e softwares	559.457	(405.116)	154.341	549.986	(386.658)	163.328
Sistemas em desenvolvimento	20.635	-	20.635	22.525	-	22.525
Direitos contratuais	6.055	(6.055)	-	6.055	(6.055)	-
Ágio em aquisição de participação societária	20.552	-	20.552	20.552	-	20.552
	<u>606.699</u>	<u>(411.171)</u>	<u>195.528</u>	<u>599.118</u>	<u>(392.713)</u>	<u>206.405</u>

	31/12/2024	Adições	Transferências	Amortização	31/03/2025
Direito de uso e softwares	163.328	3.015	6.456	(18.458)	154.341
Sistemas em desenvolvimento	22.525	4.566	(6.456)	-	20.635
Direitos contratuais	-	-	-	-	-
Ágio em aquisição de participação societária	20.552	-	-	-	20.552
	<u>206.405</u>	<u>7.581</u>	<u>-</u>	<u>(18.458)</u>	<u>195.528</u>

	31/12/2023	Adições	Transferências	Amortização	31/03/2024
Direito de uso e softwares	201.789	3.723	18.561	(17.867)	156.554
Sistemas em desenvolvimento	18.561	1.098	(18.561)	-	1.098
Direitos Contratuais	1.339	-	-	(1.339)	-
Software adquirido em combinação de negócios	-	-	-	(2.483)	47.169
Ágio em aquisição de participação societária	20.552	-	-	-	20.552
	<u>242.241</u>	<u>4.821</u>	<u>-</u>	<u>(21.689)</u>	<u>225.372</u>

As políticas utilizadas para elaboração desta nota explicativa não sofreram qualquer modificação durante o período de três meses findo em 31 de março de 2025 e, portanto, continuam consistentes com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. No período de três meses findo em 31 de março de 2025, a Companhia não identificou indicativos de provisão de perdas por “impairment”.

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Controladora e Consolidado							
Data inicial	Entidade	Instrumento	Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	31/03/2025	31/12/2024
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	59.994	62.405
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	-	581.517
Abr/2020	Br Malls	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	140.672	136.069
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú S.A.	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	217.413	210.453
Ago/2024	Br Malls	Debênture XI - 1ª Série	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	650.313	666.419
Ago/2024	Br Malls	Debênture XI - 2ª Série	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.883.306	1.931.435
Jan/2025 (a)	Br Malls	Debênture XII - 1ª Série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.931	-
Jan/2025 (a)	Br Malls	Debênture XII - 2ª Série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.682	-
(=) Subtotal						<u>3.578.311</u>	<u>3.588.298</u>
(-) Custo de estruturação						(32.912)	(20.427)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.072)	(2.154)
Total Controladora						<u>3.544.327</u>	<u>3.565.717</u>
Circulante						294.941	926.545
Não circulante						3.249.386	2.639.172

- (a) Em 30 de janeiro de 2025, a Companhia 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. 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 nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

Garantias, cláusulas restritivas (“covenants”) e renegociações de dívidas

As informações referentes às garantias, cláusulas restritivas e renegociações de dívidas apresentadas nessas informações individuais e consolidadas são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Em 31 de março de 2025, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras e não financeiras.

Cronograma de amortização

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/02/2025	31/12/2024
2025	298.565	933.551	298.565	933.551
2026	111.906	111.906	111.906	111.906
2027	9.700	9.700	9.700	9.700
2028	9.700	9.700	9.700	9.700
De 2029 a 2034	3.148.440	2.523.441	3.148.440	2.523.441
Total	<u>3.578.311</u>	<u>3.588.298</u>	<u>3.578.311</u>	<u>3.588.298</u>

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.132.160	2.552.324
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	57.397	57.397
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	59.836	80.956
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	204.458	204.458
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(235.526)	(235.526)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(422.698)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(909.700)	(909.700)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(62.094)	(62.094)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	(50.617)	(69.203)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(117.548)	(117.548)
(+) Emissão de debênture	2.500.000	2.500.000
(-) Custo de estruturação	(16.178)	(16.178)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	3.529	3.529
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>3.565.717</u>	<u>3.565.717</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	12.050	12.050
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	14.841	14.841
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	96.901	96.901
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	(581.054)	(581.054)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(2.436)	(2.436)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	(13.130)	(13.130)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(158.399)	(158.399)
(+) Emissão de debêntures	625.000	625.000
(-) Custo de estruturação	(16.245)	(16.245)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	1.082	1.082
Saldo em 31 de março de 2025	<u>3.544.327</u>	<u>3.544.327</u>

14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

As informações referentes aos depósitos judiciais e provisão para contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

Os processos judiciais considerados com possibilidade de perda provável estão demonstrados abaixo:

Natureza	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Tributária	2.392	1.320	2.392	1.320
Trabalhista	1.468	1.400	1.470	1.400
Cível	42.797	41.861	48.720	50.547
Total	<u>46.657</u>	<u>44.581</u>	<u>52.582</u>	<u>53.267</u>

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.491	3.448	19.268	24.207
Atualização monetária	-	12	402	414
Constituição	-	95	1.686	1.781
Pagamentos	-	(385)	(5)	(390)
Reversão	(846)	(1.612)	(1.109)	(3.567)
Saldos em 31 de março de 2024	645	1.558	20.242	22.445
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	41.861	44.581
Atualização monetária	11	46	1.918	1.975
Constituição	1.061	22	1.590	2.673
Pagamentos	-	-	(461)	(461)
Reversão	-	-	(1.870)	(1.870)
Alienações	-	-	(241)	(241)
Saldos em 31 de março de 2025	2.392	1.468	42.797	46.657
	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.754	4.167	45.456	52.377
Atualização monetária	67	28	1.303	1.398
Constituição	1.136	95	2.760	3.991
Pagamentos	(505)	(396)	(210)	(1.111)
Reversão	(355)	(1.717)	(2.233)	(4.305)
Saldos em 31 de março de 2024	3.097	2.177	47.076	52.350
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	50.547	53.267
Atualização monetária	11	46	2.185	2.242
Constituição	1.061	24	2.197	3.282
Pagamentos	-	-	(3.536)	(3.536)
Reversão	-	-	(2.432)	(2.432)
Alienações (Nota 4)	-	-	(241)	(241)
Saldos em 31 de março de 2025	2.392	1.470	48.720	52.582

Os depósitos judiciais são demonstrados conforme a natureza das suas respectivas causas:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Tributários	72.680	70.590	80.995	78.666
Trabalhistas	395	388	409	401
Cíveis	8.997	8.671	10.303	9.797
Em garantia	43	73	183	156
	82.115	79.722	91.890	89.020

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os processos considerados como de probabilidade de perda possível pela Administração consubstanciada na opinião de seus assessores legais externos, não estão provisionados nas informações trimestrais e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e são compostas por processos de natureza tributária, cível e trabalhista, como segue:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Tributárias	372.874	372.617
Cíveis	32.488	32.029
Trabalhistas	973	857
Propriedade Intelectual	-	29
Total	<u>406.335</u>	<u>405.532</u>

As informações referentes aos principais processos com classificação perda possível apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

15. OBRIGAÇÕES A PAGAR POR AQUISIÇÕES

31 de março de 2025						
Empresa	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)	384.684	-	384.684	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..	10.000	-	10.000	CDI	7 de abril de 2025
		<u>394.684</u>	<u>-</u>	<u>394.684</u>		
31 de dezembro de 2024						
Empresa	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda..	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
		<u>403.618</u>	<u>-</u>	<u>403.618</u>		

16. IMPOSTOS DIFERIDOS

As informações referentes ao imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 19 de março de 2025.

Composição

Os saldos apresentam-se como segue:

	Controladora			
	Ativos		Passivos	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(2.886.232)	(2.958.378)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	303	(2.004)	-
Capitalização de juros	-	-	(7.330)	(1.209)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	55.285	57.257	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	472.861	480.942	-	-
Outros	34.073	17.617	-	-
	<u>562.219</u>	<u>556.119</u>	<u>(2.895.566)</u>	<u>(2.959.587)</u>

Saldo líquido de R\$2.333.347 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 31 de março de 2025 (R\$2.403.468 em 31 de dezembro de 2024 no passivo não circulante).

	Consolidado			
	Ativos		Passivos	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(4.463.753)	(4.526.443)
Mais valia de ativos	-	-	(12.662)	(13.506)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	(5.168)	(2.332)
Capitalização de juros	-	-	(9.333)	(2.041)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	62.880	65.040	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	610.962	618.100	-	-
Outros	37.327	21.565	-	-
	<u>711.169</u>	<u>704.705</u>	<u>(4.490.916)</u>	<u>(4.544.322)</u>

Saldo líquido de R\$3.779.747 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 31 de março de 2025 (R\$3.839.617 em 31 de dezembro de 2024 no passivo não circulante).

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizado, no consolidado em 31 de março de 2025, R\$11.511 (R\$12.057 em 31 de dezembro de 2024) correspondem a créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa não registrados por falta de perspectiva de lucro tributável futuro.

Como a base tributável do imposto de renda e contribuição social levam em consideração o lucro líquido ajustado pelas regras da legislação tributária, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o lucro tributável. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.

Período realizável estimado

Os valores dos créditos tributários diferidos líquidos da não realização do ativo fiscal diferido, apresentam as seguintes expectativas de realização:

Exercício	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
2026	7.229	7.229
2027	12.301	12.301
2028	18.857	18.857
2029	19.233	19.233
De 2030 a 2034	653.549	647.085
	<u>711.169</u>	<u>704.705</u>

A expectativa de realização acima considerou a projeção de lucros tributáveis para os próximos 10 anos e a redução de 30% do passivo fiscal diferido em caso de alienação pelo valor justo das propriedades para investimento.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital subscrito e integralizado da Companhia é de R\$10.406.862, representado por 819.720.494 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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\$1.123.200, em adição ao valor do capital social da Companhia.

Custo com captação de recursos

Os custos de transações incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de ações, totalizam o montante de R\$86.099 e estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

Transações de capital com os sócios

A seguir a composição das transações de capital com os sócios:

	31/03/2025	31/12/2024
Opções outorgadas reconhecidas	165.220	165.220
Transações de capital com acionistas não controladores	(363.801)	(363.801)
	<u>(198.581)</u>	<u>(198.581)</u>

Lucros acumulados, reserva de lucros, reserva para investimentos e reserva legal

O lucro líquido das informações trimestrais consolidadas do período de três meses findo em 31 de março de 2025 foi de R\$144.469.

A seguir a composição da reserva de lucros:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reserva legal	294.044	294.044
Reserva de lucros a realizar	115.535	115.535
Retenção para investimentos	<u>1.291.012</u>	<u>1.863.427</u>
Reserva de lucros	<u>1.700.591</u>	<u>2.273.006</u>

Outros resultados abrangentes

O Programa de Recompra de Ações da ALLOS, por meio da BR Malls Participações S.A, estão sujeitos a variações de preço de mercado. Em 31 de março de 2025, esses títulos estão mensurados a valor justo e a perda acumulada de R\$158.376 (R\$173.505 em 31 de dezembro de 2024) foi alocado diretamente no patrimônio líquido, na rubrica “Outros resultados abrangentes”.

17.1. Resultado 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 período, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria.

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	129.997	101.743
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (reduzida das ações em tesouraria)	<u>819.720.494</u>	<u>819.720.494</u>
Resultado básico por ação R\$	<u>0,15859</u>	<u>0,12412</u>

17.2. Dividendos distribuídos

No dia 30 de janeiro de 2025, foi realizada a distribuição de dividendos intermediários por meio de transferência de 30.791.400 ações de emissão da ALLOS S.A. no montante total de R\$572.412.

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

	<u>Trimestre findo em 31 de março de</u>			
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas de aluguéis	152.936	111.206	253.078	253.535
Receita de serviços	-	-	62.759	55.290
Cessão de direito de uso	1.925	1.295	3.293	3.187
Estacionamento	6.770	6.671	83.923	84.281
Taxa de Transferência	-	75	-	689
Outros	1.463	973	2.271	2.078
Impostos e contribuições e outras deduções	<u>(12.551)</u>	<u>(11.214)</u>	<u>(30.524)</u>	<u>(34.096)</u>
Total	<u>150.543</u>	<u>109.006</u>	<u>374.800</u>	<u>364.964</u>

19. CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custo de serviços prestados	(398)	(162)	(13.996)	(10.897)
Gastos com imóveis alugados	(3.024)	(3.325)	(5.872)	(8.028)
Custo de estacionamento	(1.245)	(2.177)	(11.001)	(10.291)
Custos operacionais de shoppings	(6.460)	(3.426)	(12.777)	(8.694)
Total	(11.127)	(9.090)	(43.646)	(37.910)

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesa com pessoal	(39.001)	(37.885)	(42.179)	(42.207)
Serviços profissionais	(7.513)	(7.068)	(8.645)	(8.081)
Despesas com ocupação	(205)	(326)	(432)	(574)
Depreciação e amortização	(16.696)	(18.339)	(22.865)	(24.915)
Despesas de utilidades e serviços	(212)	(187)	(313)	(319)
Despesas legais e Reversão/(constituições) de provisão para contingências	(941)	1.453	(1.116)	(126)
Provisão para perda de crédito esperada	(4.318)	(3.330)	(7.580)	(7.834)
Outras despesas administrativas	(1.541)	(2.183)	(3.897)	(5.500)
Total	(70.427)	(67.865)	(87.027)	(89.556)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CRI e debêntures	(120.032)	(60.269)	(120.032)	(72.173)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros (i)	(35.389)	(2.231)	(35.389)	(2.231)
Custo de estruturação de dívida	(3.760)	(1.665)	(3.761)	(2.184)
Outras despesas financeiras	(5.786)	(2.252)	(20.335)	(1.048)
	(164.967)	(66.417)	(179.517)	(77.636)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	38.988	18.218	43.610	24.594
Atualização, multa e juros de contas a receber	1.002	775	1.474	2.280
Variações monetárias ativas	2.492	-	2.756	-
Dividendos recebidos dos instrumentos financeiros	2.429	4.254	2.429	4.254
Outras receitas financeiras	1.802	4.443	2.067	4.267
	46.713	27.690	52.336	35.395
Resultado financeiro líquido	(118.254)	(38.727)	(127.181)	(42.241)

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

22. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTOS

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e da contribuição social pela alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

Apuração da taxa efetiva de IRPJ/CSLL	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	78.565	102.965	127.470	155.755
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	<u>(26.712)</u>	<u>(35.008)</u>	<u>(43.340)</u>	<u>(52.957)</u>
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Despesas não dedutíveis e diferenças temporárias não registradas	(2.278)	(9.102)	(4.538)	(6.102)
Efeito de prejuízos fiscais do período para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	-	-	-	(13.347)
Equivalência patrimonial	45.067	42.888	5.375	5.735
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	-	-	23.866	22.505
Liquidação de ações em tesouraria	27.256	-	27.256	-
Outras exclusões	8.099	-	8.380	4.081
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<u>51.432</u>	<u>(1.222)</u>	<u>16.999</u>	<u>(40.085)</u>
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	(18.586)	-	(42.893)	(30.630)
Diferidos	70.018	(1.222)	59.892	(9.455)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>51.432</u>	<u>(1.222)</u>	<u>16.999</u>	<u>(40.085)</u>

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As operações realizadas com partes relacionadas referem-se, principalmente, a transferência de valores da Companhia entre controladora e demais empresas ligadas de forma a cobrir eventuais despesas correntes da operação. Os saldos com partes relacionadas não são atualizados monetariamente ou acrescidos de juros e não possuem prazo de vencimento definido. Em 31 de março de 2025, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido credor de R\$22.819 (R\$11.220 devedor em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia possui um contrato de empréstimo através da emissão de debêntures a favor da subsidiária EDRJ Participações S.A., no valor principal de R\$400.000, com três séries e remuneração de CDI + 0,95% a.a., dos quais R\$53.390 foram efetivamente concedidos para a sua controladora Allos S.A até 31 de março de 2025, sendo o prazo de vigência deste contrato de até dez anos. Em 31 de março de 2025 o saldo atualizado é de R\$56.572.

Adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC (controladora)

Em 31 de março de 2025, os AFACs totalizavam R\$166.944 (R\$132.743 em 31 de dezembro de 2024) com as suas controladas.

Como histórico nos últimos anos, tais adiantamentos possuem caráter permanente e não são remunerados ou sofrem atualização monetária. A Companhia tem a intenção de integralizar os adiantamentos em até 365 dias a partir da efetiva realização.

Receitas/custos dos serviços de administração e comercialização de Shoppings

A BR Malls Administração, BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. prestam serviços de administração, planejamento, gerenciamento, comercialização, implantação e operação de shopping Centers e empreendimentos comerciais de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, assim como coordena a aquisição e locação de imóveis para exploração comercial.

No período de três meses findo em 31 de março de 2025, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$5.748 (R\$4.886 em 31 de março de 2024), foi eliminada na apresentação do consolidado.

Compra de ações da ALLOS

Durante o período findo em 31 de março de 2025, a Companhia adquiriu 5.510.000 ações no valor total de R\$104.425, através do Programa de Recompra de Ações de emissão da Controladora ALLOS. Em 31 de março de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$91.824 na rubrica de “Aplicações financeiras” referente a essa transação.

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Após a combinação de negócios entre brMalls Participações S.A e Aliansce Sonae S.A. em 6 janeiro de 2023 as pessoas chaves da Administração foram transferidas para a ALLOS S.A. (Controladora).

24. SEGUROS

A Companhia 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.

25. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES AO FLUXO DE CAIXA

A companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Atividades Operacionais:</u>				
Valor a receber pela venda de ativos	9.312	-	9.312	-
	<u>9.312</u>	<u>-</u>	<u>9.312</u>	<u>-</u>
<u>Atividades de Investimento:</u>				
Pagamento de dividendos por meio de transferências de ações	(572.415)	-	(572.415)	-
Ganho (perda) de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	15.129	(30.036)	15.129	(30.036)
	<u>18.624</u>	<u>(30.036)</u>	<u>18.624</u>	<u>(30.036)</u>

26. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 13 de maio de 2025, a subsidiária Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda. teve sua proposta classificada em primeiro lugar no leilão para publicidade nos aeroportos da AENA Brasil. A proposta foi apresentada em conjunto com a empresa NEOOH, refletindo um memorando de entendimentos que estabelece os termos para criação de uma sociedade específica destinada a explorar espaços de mídia publicitária nos 17 aeroportos objeto da concorrência, e inclui um valor de adiantamento de R\$15.800. A confirmação do negócio depende de aprovação do Conselho de Administração da AENA e de análise do CADE.

BR Malls Participações S.A.

Comentário de desempenho referente às Informações trimestrais - ITR
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Informações sobre a Companhia

A brMalls Participações S.A. (brMalls) detém participação em 25 shopping centers e possui atualmente 1.051,2 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) Total e 663,7 mil m² de ABL próprio, com percentual médio de participação em nossos shoppings centers de 64,9%.

Além de deter participações, somos especializados na administração e comercialização de espaços em nossos shopping centers. Possuímos experiência na gestão de empreendimentos comerciais, e uma rede de relacionamentos com as principais redes varejistas do país, facilitando a comercialização de seus espaços. Atualmente, oferecemos serviços de administração e/ou comercialização para 22 dos 25 shopping centers que detemos participação.

Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida consolidada da brMalls no período de três meses findos em 31 de março de 2025, totalizou R\$369.412, representando um crescimento de 6,4% quando comparada ao mesmo período de 2024 ajustado pelas mudanças de participações nos shoppings da Companhia (Proforma). O avanço foi impulsionado pelas receitas de aluguéis, devido a retomada das correções contratuais desde o 4T24 e pelas receitas de serviços que foram potencializadas pelas vendas de participações minoritárias em shoppings da Companhia.

	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
Receita de Aluguéis	258.701	265.483	-2,6%	249.372	3,7%
CDU	3.380	4.032	-16,2%	3.867	-12,6%
Resultado de estacionamento	67.298	68.990	-2,5%	65.266	3,1%
Serviços	57.985	50.739	14,3%	50.739	14,3%
Outras receitas	2.427	2.338	3,8%	2.338	3,8%
Aluguel linear	9.847	5.756	71,1%	5.678	73,4%
Impostos e contribuições	-30.225	-30.133	0,3%	-30.133	0,3%
Receita líquida	369.412	367.205	0,6%	347.128	6,4%

Custos de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços totalizaram R\$44.448 no período de três meses findos em 31 de março de 2025. A variação em relação ao mesmo período de 2024, foi em função, principalmente, de um maior custo com serviços de mídia, que foi acompanhado do crescimento respectivo em receitas.

	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
Custo de serviços prestados	(13.859)	(10.709)	29,4%	(10.709)	29,4%
Custos operacionais dos shoppi	(22.824)	(25.446)	-10,3%	(23.190)	-1,6%
Provisão para devedores duvidoso	(7.764)	(7.996)	-2,9%	(7.441)	4,3%
Custos de aluguéis e serviços	(44.448)	(44.150)	0,7%	(41.339)	7,5%

Despesas comerciais, gerais e administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas reduziram 2,5% no primeiro trimestre de 2025, em relação ao mesmo período de 2024 devido, principalmente, pela captura de sinergias da combinação de negócios.

	1T25	1T24	1T25/1T24 ▲ %
Despesas com pessoal	41.909	41.960	-0,1%
Despesas não pessoal	13.380	14.763	-9,4%
Despesas com vendas, gerais e administrativas	55.289	56.723	-2,5%

“EBIT” e “EBITDA”

O “EBITDA” e “EBIT” correspondem a dois dos principais indicadores da Companhia, pelo fato de serem métricas importantes de performance para os usuários das demonstrações financeiras.

Para fins de atendimento aos termos do § 2º do art. 2º da Instrução CVM Nº 156/2022, demonstramos abaixo a conciliação dos valores do cálculo do LAJIDA (EBITDA) e do LAJIR (EBIT) para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e 2024.

EBITDA	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Lucro Líquido	130,0	101,7	27,8%	84,5	53,9%
(+) Imposto de renda e contribuição social	(2,1)	41,3	n/a	41,3	n/a
(+) Resultado financeiro líquido	85,2	41,9	103,2%	41,9	103,2%
(=) EBIT	213,1	184,9	15,2%	167,7	27,1%
(+) Depreciações e amortizações	22,9	24,9	-8,2%	24,9	-8,2%
(=) EBITDA	235,9	209,9	12,4%	192,6	22,5%
(-) Receitas/ (+) Despesas não recorrentes	28,3	(0,2)	n/a	(0,2)	n/a
(-) Variação de valor justo de propriedades	-	55,8	n/a	55,8	n/a
(=) EBITDA Ajustado	264,2	265,5	-0,5%	248,3	6,4%