

BR Malls Participações S.A.

Relatório da Administração referente às Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Relatório da Administração

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira, a administração da BrMalls tem o prazer de encaminhar o Relatório da Administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhado das demonstrações financeiras auditadas. Este relatório é parte das demonstrações financeiras da Companhia que são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Informações sobre a Companhia

A BrMalls detém participação em 26 shopping centers e possui atualmente 1.091,0 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) Total e 686,9 mil m² de ABL próprio, com percentual médio de participação em nossos shoppings centers de 64,8%.

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 ou comercialização para 23 dos 26 shoppings centers que detemos participação.

A Companhia atua com transparência, confiança e tem como valores a colaboração, trabalho em equipe, foco no cliente e por resultados de longo prazo. Os nossos shoppings estão espalhados por todas as regiões do país e em 2024 apresentaram um total de R\$ 23,9 bilhões em vendas. Além disso, nosso portfólio é estrategicamente diversificado por segmento de renda, atendendo consumidores de todas as classes sociais.

Mensagem da Administração e principais fatos administrativos ocorridos no exercício

O ano de 2024, segundo ano desde a formação da ALLOS (grupo econômico que a BrMalls Participações S.A. (BrMalls) faz parte), foi intenso, repleto de avanços e com grande destaque para a geração de valor para os consumidores, acionistas e sociedade. Apesar do cenário econômico desafiador e resultados do varejo em geral mais fracos, conseguimos obter importantes conquistas até aqui e continuamos motivados para continuar evoluindo a Companhia, de maneira sustentável e com foco no longo prazo.

Em 2024 concluímos desinvestimentos totais em 3 shoppings da Companhia, o Shopping São Luis, Jardim Sul e o Top Shopping e um desinvestimento parcial de 10% no Shopping Villagio Caxias.

No ano de 2024, os shoppings próprios da Companhia somaram R\$23,9 bilhões em vendas totais. Nós temos 10 ativos que vendem mais do que R\$1 bilhão ao ano individualmente. Entre eles, vale destacar o Shopping Recife que superou R\$2 bilhões

de vendas por ano, o que demonstra o potencial de nossos shoppings líderes em continuar entregando crescimentos compostos.

A seguir passamos pelos principais indicadores financeiros do ano de 2024

Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida consolidada da BrMalls em 2024, totalizou R\$1.560,9 milhões, representando um crescimento de 7,7% quando comparada a 2023 ajustado pelas mudanças de participações nos shoppings da Companhia (Proforma). O avanço foi impulsionado pelas receitas de serviços de mídia e estacionamento. Vale destacar também o crescimento de 2,9% das receitas de aluguéis, mesmo impactada pelo IGP-DI, beneficiado pela performance de vendas dos lojistas.

Receita Líquida	2024	2023	Ajustes	2023 Proforma	Δ 2024 vs. 2023 proforma
Em R\$ milhão					
Aluguel	1.153,7	1.194,9	(74,2)	1.120,7	2,9%
CDU	18,6	20,9	(0,7)	20,2	-7,9%
Resultado de estacionamento	291,8	277,1	(21,3)	255,9	14,1%
Serviços	225,9	188,9	-	188,9	19,6%
Outras receitas	12,3	15,0	(1,8)	13,2	-7,1%
Aluguel linear	(11,3)	(26,7)	1,9	(24,7)	-54,2%
Impostos e contribuições	(130,1)	(124,4)	-	(124,4)	4,6%
Receita líquida	1.560,9	1.545,9	(96,0)	1.449,9	7,7%

Custos de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços totalizaram R\$177,3 milhões em 2024, a variação em relação ao ano de 2023, foi em função, principalmente, de um maior provisionamento, e ao maior custo com serviços de mídia, que foi acompanhado pelo crescimento respectivo em receitas.

Custos com aluguéis e serviços	2024	2023	Ajustes	2023 Proforma	Δ 2024 vs. 2023 proforma
Em R\$ milhão					
Custo de serviços prestados	(50,9)	(36,6)	-	(36,6)	38,9%
Custos operacionais dos shopping	(96,4)	(109,3)	10,1	(99,2)	-2,8%
Provisão para devedores duvidoso	(30,1)	(14,8)	0,7	(14,1)	113,4%
Custos de aluguéis e serviços	(177,3)	(160,7)	10,8	(149,9)	18,3%

Despesas comerciais, gerais e administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas reduziram 5,0% no em 2024, em relação ao ano de 2023 devido, principalmente, pela redução em despesas com consultorias, principalmente em tecnologia da informação.

Despesas com vendas, gerais e administrativas	2024	2023	2024/2023 Δ%
Em R\$milhão			
Despesas com pessoal	164,2	161,1	1,9%
Despesas não pessoal	57,3	72,1	-20,5%
Despesas com vendas, gerais e administrativas	221,6	233,2	-5,0%

“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 anos de 2024 e 2023 e 2023 proforma.

EBITDA	2024	2023	Ajustes	2023 Proforma	Δ 2024 vs. 2023 proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais - R\$milhão</i>					
Lucro Líquido	611,0	682,7	(85,2)	597,5	2,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	134,6	89,1	-	89,1	51,1%
(+) Resultado financeiro líquido	242,2	211,0	-	211,0	14,8%
(=) EBIT	987,8	982,7	(85,2)	897,6	10,0%
(+) Depreciações e amortizações	96,2	87,2	-	87,2	10,3%
(=) EBITDA	1.084,0	1.070,0	(85,2)	984,8	10,1%
(-) Receitas/ (+) Despesas não recorrentes	(47,2)	75,9	-	75,9	n/a
(-) Variação do valor justo das propriedades	107,1	-	-	-	n/a
(=) EBITDA Ajustado	1.143,8	1.145,8	(85,2)	1.060,7	7,8%

Audidores independentes

Nos termos da Instrução CVM nº 162/2022, a Companhia informa que nossos auditores independentes não prestaram serviços não relacionados à auditoria independente no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Remuneração de acionistas

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor.

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Gestão de pessoas e cultura organizacional

Em 31 de dezembro de 2024, a BrMalls possuía 602 funcionários no seu quadro, enquanto em 31 de dezembro de 2023 a BrMalls possuía 590 funcionários. A rotatividade média de empregados foi de 4,32% no 4T24. Nossa política salarial é baseada em pesquisas de mercado, enquanto nossa política de promoção baseia-se, exclusivamente, no mérito dos empregados, sendo concedidos reajustes salariais nesses casos.

Concedemos aos nossos empregados plano de assistência médica e odontológica, seguro de vida em grupo e vale-transporte, bem como somos inscritos no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferecemos vale-refeição e/ou alimentação. Disponibilizamos também um benefício de incentivo à prática de atividade física, um programa de assistência psicológica disponível para o colaborador e seus dependentes diretos e possuímos uma política de trabalho híbrido. Além disso, oferecemos aos nossos colaboradores o plano de participação nos lucros e resultados, atrelado ao cumprimento de metas.

Não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação aplicável. De toda forma, conforme a legislação em vigor, mantemos o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais e o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional.

Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 33 do seu Estatuto Social abaixo:

“Artigo 33 – A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis”

BR Malls Participações S.A. e Controladas

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Malls Participações S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB”.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

Reconhecimento da receita de aluguel

Conforme divulgado nas notas explicativas n.ºs 2.21 e 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel com base no método linear durante o prazo de vigência dos contratos de arrendamento (locação) de suas propriedades para investimento. Essas transações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia e suas controladas não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à posse dos ativos.

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

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

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

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme divulgado nas notas explicativas n.ºs 2.15 e 11 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento, que estão mensuradas e registradas pelo seu valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço, totalizam R\$10.603.761 mil na Controladora e R\$17.240.931 mil no Consolidado, representando, respectivamente, 57% e 84% do total do ativo individual e consolidado da Companhia naquela data. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo das propriedades para investimento são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem. O valor justo das propriedades para investimento é determinado internamente pela Diretoria, com base em modelo de avaliação de fluxos de caixa descontados a valor presente para cada propriedade individualmente, com base em seu melhor julgamento e suportado por premissas e estimativas envolvendo elevado grau de julgamento por taxas e evidências do mercado. As referidas estimativas são preparadas e revisadas internamente, sendo aprovadas de acordo com a estrutura de governança corporativa da Companhia. Com base na relevância do saldo destes ativos, e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar os seus valores justos, que incluem estimativas sobre as perspectivas futuras de mercado e condições econômicas, consideramos a sua mensuração como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a identificação das atividades de controles internos desenhadas e implementadas pela Companhia e suas controladas em relação à elaboração e revisão dos modelos de avaliação de fluxos de caixa descontados a valor presente para cada propriedade individualmente, suportado por taxas e evidências do mercado; (ii) o envolvimento de especialistas internos em avaliação de ativos para nos auxiliar na análise e revisão da metodologia e modelos utilizados pela Diretoria na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, incluindo a análise da razoabilidade das principais premissas macroeconômicas que suportaram as projeções de fluxo de caixa que determinaram o valor justo das propriedades para investimento da Companhia e de suas controladas, por meio de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, confronto de premissas, como por exemplo, desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, receita operacional bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, taxa de ocupação, inadimplência, taxas de desconto e de crescimento na perpetuidade, entre outras, com fontes internas e externas, informações do segmento de atuação da Companhia e de suas controladas e dados históricos; (iii) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Diretoria da Companhia e de suas controladas e comparando-os com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na preparação de seu plano de negócios e demais estimativas efetuadas pela Companhia e suas controladas; (iv) a verificação da acuracidade dos cálculos matemáticos das referidas projeções de fluxo de caixa que determinaram o valor justo das propriedades para investimento da Companhia; (v) a comparação da assertividade das projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho obtido pela Companhia e suas controladas no exercício corrente para identificar eventual potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (vi) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas pela Diretoria; e (vi) a avaliação da adequação das divulgações incluídas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as principais premissas e metodologias adotadas pela Diretoria na determinação dos valores justos das propriedades para investimento, bem como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

Os valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado de 20 de março de 2024, sem modificação.

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

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

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

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

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

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB” e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

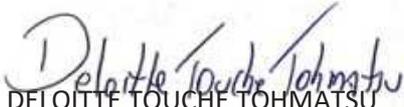
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar a opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2025



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



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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		4.713	1.721	16.689	21.848
Aplicações financeiras	7	1.007.043	836.702	1.128.729	990.005
Contas a receber	8	128.699	133.770	287.571	327.066
Impostos e contribuições a recuperar	9	56.886	16.186	73.777	47.239
Adiantamentos		7.077	6.227	18.665	15.181
Despesas antecipadas		600	5.938	3.042	9.247
Outros saldos a receber	8	32.319	205.885	42.342	224.219
		<u>1.237.337</u>	<u>1.206.429</u>	<u>1.570.815</u>	<u>1.634.805</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	631.980	470.208	631.980	470.208
Contas a receber	8	20.281	16.472	38.943	47.705
Depósitos judiciais	14	79.722	39.733	89.020	74.592
Impostos e contribuições a recuperar	9	4.889	3.205	22.382	16.719
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	132.743	94.596	-	-
Valores a receber de controladas e coligadas	23	44.839	5.908	-	10.591
Outros saldos a receber	8	66.570	13.941	81.644	38.846
Investimentos	10	5.514.311	7.605.361	563.051	696.314
Propriedades para investimento	11	10.603.761	7.968.606	17.240.931	17.518.821
Imobilizado		22.679	21.685	82.267	70.496
Intangível	12	146.060	170.627	206.405	242.241
		<u>17.267.835</u>	<u>16.410.342</u>	<u>18.956.623</u>	<u>19.186.533</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>18.505.172</u>	<u>17.616.771</u>	<u>20.527.438</u>	<u>20.821.338</u>

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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Fornecedores		42.236	45.402	40.088	39.714
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	926.545	270.935	926.545	397.454
Impostos e contribuições a recolher	9	26.548	8.350	64.633	34.411
Salários e encargos sociais		55.718	52.529	64.508	57.704
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	17.2	25.157	584.650	25.157	584.650
Provisão para contingências	14	-	2.422	-	14.697
Obrigações a pagar por compra de ativos	15	-	-	403.618	420.946
Receitas diferidas		6.942	4.765	11.604	9.423
Outras obrigações		26.847	14.731	31.201	18.655
		<u>1.109.993</u>	<u>983.784</u>	<u>1.567.354</u>	<u>1.577.654</u>
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.639.172	1.861.225	2.639.172	2.154.870
Provisão para contingências	14	44.581	21.785	53.267	37.680
Impostos e contribuições a recolher	9	39.168	33.482	39.214	50.749
Impostos diferidos	16	2.403.468	1.653.571	3.839.617	3.818.228
Obrigações a pagar por compra de ativos	15	-	-	-	18.487
Receitas diferidas		7.356	13.591	6.179	24.861
Empréstimos de empresas controladas	23	33.619	18.438	45.173	-
Outras obrigações		6.132	6.614	6.132	6.614
		<u>5.173.496</u>	<u>3.608.706</u>	<u>6.628.754</u>	<u>6.111.489</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)
Ações em tesouraria		-	(65.900)	-	(65.900)
Transação de capital com sócios		(198.581)	(132.681)	(198.581)	(132.681)
Reservas de lucros		2.273.006	2.880.335	2.273.006	2.880.335
Outros resultados abrangentes		(173.505)	21.764	(173.505)	21.764
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		<u>12.221.683</u>	<u>13.024.281</u>	<u>12.221.683</u>	<u>13.024.281</u>
Participações não controladoras		-	-	109.647	107.914
Total do patrimônio líquido		<u>12.221.683</u>	<u>13.024.281</u>	<u>12.331.330</u>	<u>13.132.195</u>
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>18.505.172</u></u>	<u><u>17.616.771</u></u>	<u><u>20.527.438</u></u>	<u><u>20.821.338</u></u>

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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

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

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	511.016	470.179	1.570.387	1.555.695
Custos de aluguéis e serviços	19	(39.293)	(43.488)	(170.519)	(170.997)
Lucro operacional bruto		<u>471.723</u>	<u>426.691</u>	<u>1.399.868</u>	<u>1.384.698</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(276.200)	(329.933)	(356.168)	(390.844)
Varição do valor justo e provisão para perda com propriedades para investimento	11	(304.445)	1.528.664	(137.174)	2.616.423
Resultado de equivalência patrimonial	10	<u>799.006</u>	<u>1.583.465</u>	<u>93.958</u>	<u>144.536</u>
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>(29.971)</u>	<u>(57.671)</u>	<u>(24.067)</u>	<u>(75.338)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>660.113</u>	<u>3.151.216</u>	<u>976.417</u>	<u>3.679.475</u>
RESULTADO FINANCEIRO	21				
Receitas financeiras		162.497	76.196	191.266	171.337
Despesas financeiras		(377.688)	(304.616)	(434.182)	(383.222)
Resultado financeiro, líquido		<u>(215.191)</u>	<u>(228.420)</u>	<u>(242.916)</u>	<u>(211.885)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>444.922</u>	<u>2.922.796</u>	<u>733.501</u>	<u>3.467.590</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22				
Correntes		-	27	(94.097)	(129.920)
Diferidos		166.154	(461.139)	38.257	(852.100)
		<u>166.154</u>	<u>(461.112)</u>	<u>(55.840)</u>	<u>(982.020)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>611.076</u>	<u>2.461.684</u>	<u>677.661</u>	<u>2.485.570</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		611.076	2.461.684	611.076	2.461.684
Participação não controladoras		-	-	66.585	23.886
		<u>611.076</u>	<u>2.461.684</u>	<u>677.661</u>	<u>2.485.570</u>
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em Reais - R\$ por ação)					
Lucro líquido por ação - básico	17.1	<u>0,74547</u>	<u>3,00309</u>		
Lucro líquido por ação - diluído	17.1	<u>0,74547</u>	<u>3,00309</u>		

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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	611.076	2.461.684	677.661	2.485.570
Perda não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	(206.482)	32.977	(206.482)	32.977
Efeitos fiscais	11.213	(11.213)	11.213	(11.213)
Resultado abrangente total	<u>415.807</u>	<u>2.483.448</u>	<u>482.392</u>	<u>2.507.334</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	415.807	2.483.448	415.807	2.483.448
Não controladores	-	-	66.585	23.886
	<u>415.807</u>	<u>2.483.448</u>	<u>482.392</u>	<u>2.507.334</u>

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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

(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	Lucros à realizar	Reserva para investimentos			Controladores	Não controladores	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	10.406.862	(86.099)	(67.375)	(130.600)	140.406	-	862.739	-	-	11.125.933	139.616	11.265.549
Remuneração baseada em ações	-	-	1.475	(2.081)	-	-	156	-	-	(450)	-	(450)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	2.461.684	-	2.461.684	23.886	2.485.570
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	123.084	-	-	(123.084)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(584.650)	-	(584.650)	-	(584.650)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	1.753.950	(1.753.950)	-	-	-	-
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	21.764	21.764	-	21.764
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.588)	(55.588)
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	-	-	-	-	-	-	-	611.076	-	611.076	66.585	677.661
Constituição de reserva legal (Nota 17)	-	-	-	-	30.554	-	-	(30.554)	-	-	-	-
Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	(29.596)	-	(29.596)	-	(29.596)
Constituição de reserva de lucros à realizar (Nota 17)	-	-	-	-	-	115.535	-	(115.535)	-	-	-	-
Constituição de reserva para investimentos (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	435.391	(435.391)	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	65.900	(65.900)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 4 e 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(195.269)	(195.269)	-	(195.269)
Dividendos intermediários pagos (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	(1.188.809)	-	-	(1.188.809)	-	(1.188.809)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.852)	(64.852)
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

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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$)**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		611.076	2.461.684	677.661	2.485.570
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	20	72.977	64.357	96.219	87.188
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	13	325.220	290.744	346.341	359.234
Atualização de obrigações a pagar por aquisições	15	-	-	26.253	(9.261)
Ajuste a valor presente sobre aquisições		-	-	219	5.663
Valor justo dos instrumentos financeiros		24.384	(8.266)	24.384	(34.571)
Rendimento de aplicações financeiras	21	(127.074)	(58.488)	(145.621)	(99.338)
Linearização das receitas de contrato de aluguel		11.560	12.206	12.182	30.043
Provisão para contingências	14	1.600	11.574	10.226	13.742
Ajuste a valor justo/recuperável das propriedades para investimento/Intangível	11	304.445	(1.528.664)	137.174	(2.568.345)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	(166.154)	461.139	(38.257)	852.100
Perda na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers		7.332	1.614	7.332	1.614
Resultado de equivalência patrimonial	10	(799.006)	(1.583.465)	(93.958)	(144.536)
Provisão para perdas de crédito esperadas	8	26.504	34.272	70.393	99.179
Outros resultados operacionais		(1.611)	-	8.389	(35.458)
		<u>291.253</u>	<u>158.707</u>	<u>1.138.937</u>	<u>1.042.824</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:					
Contas a receber		(10.930)	(43.578)	(66.962)	(108.302)
Impostos e contribuições a recuperar		(11.770)	72.754	(32.129)	55.004
Adiantamentos		5.193	1.070	(3.411)	1.323
Despesas antecipadas		5.478	(462)	6.205	(973)
Depósitos judiciais		(10.518)	(1.489)	(14.353)	(4.325)
Aumento (redução) em passivos operacionais:					
Fornecedores		(5.868)	(21.467)	(711)	(27.164)
Impostos e contribuições a recolher		(34.942)	26.891	74.204	134.508
Salários e encargos sociais		3.172	(102.098)	6.797	(101.974)
Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais	14	(2.879)	(880)	(9.579)	(2.887)
Outros		(29.583)	(2.290)	(7.028)	10.893
		<u>198.606</u>	<u>87.158</u>	<u>1.091.970</u>	<u>998.927</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(4.489)	-	(70.931)	(155.596)
		<u>194.117</u>	<u>87.158</u>	<u>1.021.039</u>	<u>843.331</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aplicações financeiras		(890.229)	(387.556)	(903.948)	(226.229)
Pagamentos para aquisição de ativos imobilizado e intangível		(41.988)	(38.974)	(64.852)	(46.920)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	11	(75.460)	(31.247)	(181.406)	(87.859)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária / Cotas		(375.168)	(44.612)	-	-
Aumento (redução) de capital nas controladas		162	251.382	162	-
Alienação de investimentos e propriedades para investimento		-	-	-	-
Operações com partes relacionadas		(26.741)	37.578	55.273	18.781
Dividendos recebidos	10	611.511	437.019	40.208	46.167
Efeitos de alienação		634.992	254.392	634.992	254.392
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		<u>(162.921)</u>	<u>477.982</u>	<u>(419.571)</u>	<u>(41.668)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Emissão de debêntures	13	2.500.000	-	2.500.000	-
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	13	(230.259)	(286.121)	(248.845)	(354.558)
Pagamentos de principal de empréstimos	13	(1.145.226)	(143.020)	(1.567.924)	(246.228)
Pagamentos de custo de estruturação		(16.178)	-	(16.178)	-
Pagamentos de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de ativos		-	-	(4.314)	(2.134)
Pagamentos de obrigações a pagar por aquisição de shoppings		-	-	(67.973)	(14.583)
Dividendos mínimos obrigatórios pagos		(1.136.541)	(136.069)	(1.136.541)	(136.069)
Dividendos pagos a acionistas não controladores		-	387	(64.852)	(55.201)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamentos		<u>(28.204)</u>	<u>(564.823)</u>	<u>(606.627)</u>	<u>(808.773)</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.721	1.404	21.848	28.958
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		4.713	1.721	16.689	21.848
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>2.992</u>	<u>317</u>	<u>(5.159)</u>	<u>(7.110)</u>

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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	557.808	512.738	1.701.222	1.680.196
Provisão para perdas de crédito esperadas	(12.813)	(9.356)	(29.257)	(15.581)
Outras receitas	(7.311)	(57.671)	(7.311)	(75.338)
	<u>537.684</u>	<u>445.711</u>	<u>1.664.654</u>	<u>1.589.277</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(35.427)	(41.509)	(122.547)	(147.249)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(63.012)	(64.752)	(80.417)	(80.761)
Perda /recuperação de valores ativos	(304.445)	1.528.664	(137.174)	2.616.423
	<u>134.800</u>	<u>1.868.114</u>	<u>1.324.516</u>	<u>3.977.690</u>
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(72.977)	(64.357)	(96.219)	(87.188)
	<u>61.823</u>	<u>1.803.757</u>	<u>1.228.297</u>	<u>3.890.502</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	799.006	1.583.465	93.958	144.536
Receitas financeiras	162.497	76.196	191.266	171.337
	<u>961.503</u>	<u>1.659.661</u>	<u>285.224</u>	<u>315.873</u>
	<u>1.023.326</u>	<u>3.463.418</u>	<u>1.513.521</u>	<u>4.206.375</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO				
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	<u>132.693</u>	<u>193.446</u>	<u>167.038</u>	<u>231.063</u>
Remuneração direta	109.984	143.860	141.861	179.308
Benefícios	16.123	40.040	17.908	41.493
FGTS	6.586	9.546	7.269	10.262
Tributos	<u>(100.714)</u>	<u>503.672</u>	<u>207.750</u>	<u>1.106.520</u>
Federais	(101.965)	502.624	179.141	1.080.852
Municipais	1.251	1.048	28.609	25.668
Remuneração de capitais de terceiros	<u>380.271</u>	<u>304.616</u>	<u>461.072</u>	<u>383.222</u>
Juros e outras despesas financeiras	377.688	304.616	434.182	383.222
Aluguéis	2.583	-	26.890	-
Remuneração de capitais próprios	<u>611.076</u>	<u>2.461.684</u>	<u>677.661</u>	<u>2.485.570</u>
Lucros retidos	581.480	1.877.034	581.480	1.877.034
Juros sobre capital próprio e dividendos	29.596	584.650	29.596	584.650
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66.585</u>	<u>23.886</u>
	<u>1.023.326</u>	<u>3.463.418</u>	<u>1.513.521</u>	<u>4.206.375</u>

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

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria da Companhia e autorizadas para arquivamento em 19 de março de 2025.

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

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

2.2. Base de preparação e mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros 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.

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

2.3. Combinação de negócios

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

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

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

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

2.4. IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

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

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

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

No exercício corrente, o Grupo aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Alterações à IAS 1 - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes

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

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

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

Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com *Covenants*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Grupo está avaliando os impactos da implementação da norma.

2.5. IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

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

A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

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

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

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

IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

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

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

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

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

- For uma subsidiária (isso inclui uma controladora intermediária);
- Não tiver responsabilidade pública, e
- Sua controladora final ou qualquer controladora intermediária prepara demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS.

A subsidiária tem responsabilidade pública se:

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

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

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

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

2.6. Base de consolidação

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Investimento em coligadas e em joint ventures

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

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

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

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

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

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

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

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

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional sobre o valor recuperável do investimento da Companhia em sua coligada ou *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de reporte, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada ou joint venture sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada ou *joint venture* e o valor contábil, e reconhece a perda em "Participação em lucros de coligada e *joint venture*", na demonstração do resultado.

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

2.8. Classificação circulante versus não circulante

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

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

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

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

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

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

2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

2.10. Informações por segmento

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

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

2.11. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.12. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros no reconhecimento inicial, são mensurados ao custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente. Vide políticas contábeis na Nota 2.21 - Reconhecimento de receitas.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada ao nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos e mútuos e outras contas a receber.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Esta categoria contempla instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados também são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento.

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: a) as características e os riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e aos riscos econômicos do contrato principal; b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

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

Desreconhecimento

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

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

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

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

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures.

Mensuração subsequente

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

i) *Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratado pela Companhia que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 – Instrumentos Financeiros forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

ii) Custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures contraídos estão sujeitos a juros que são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sobre o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.13. Ativos intangíveis

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

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

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

2.14. Investimentos

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

2.15. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição. Em caso de construção da propriedade para investimento, considera-se ainda como custo os juros capitalizados dos empréstimos, a mão de obra utilizada, o material adquirido e/ou qualquer custo diretamente atribuído para tornar essa propriedade para investimento operacional. Os juros capitalizados referem-se a empréstimos tomados pela Companhia para ativos em processo de expansão ou construção.

O valor contábil inclui o custo de reposição se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (*greenfields* e expansões), que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (*greenfields* e expansões) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação, quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo ou quando ocorrer qualquer fator que indique a necessidade de provisão de perdas.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no momento da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

2.16. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes. A Companhia baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela Administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de dez anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda.

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

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

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

2.17. Provisões

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

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

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que haja uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

2.18. Capital social

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

2.19. Benefícios a empregados

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

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

Participação nos lucros

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

2.20. Tributação

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.21. Reconhecimento de receitas

Serviços

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

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso

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

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

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

Receita de estacionamento

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

Receitas financeiras

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

2.22. Dividendos

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

2.23. Ações em tesouraria

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

2.24. Resultado por ação

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

2.25. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

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

2.26. Demonstrações dos fluxos de caixa

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

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

3. JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Descrevemos abaixo as principais estimativas da Companhia:

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento é realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado, e calculado anualmente. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseia-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas. A Companhia prepara internamente os referidos cálculos. As propriedades para investimento em construção (*greenfields* e expansões) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os ativos com compromisso de venda firmado entre as partes, a Companhia se utiliza dos valores negociados como metodologia para ajuste a valor justo de suas propriedades para investimento por entender que nessas circunstâncias, esse preço de venda representa a melhor estimativa de valor justo.

Adicionalmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem se as estimativas a valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos *greenfields*, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação em shoppings, variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia revisa as suas estimativas refletindo eventuais variações no resultado do exercício.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, Companhia atualizou a estimativa de Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento, vide mais detalhamento conforme Nota 11.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento da Companhia e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas Notas 11 e 12.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, Companhia atualizou a estimativa de perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, vide mais detalhamento conforme Nota 8.

Realização de créditos fiscais diferidos

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

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e interno. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As obrigações legais são provisionadas, independente da estimativa de perda das causas à ela relacionadas. Para mais detalhes sobre provisão para contingências, vide nota explicativa nº 14.

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

Alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers

Em abril de 2024, a Companhia e algumas de suas subsidiárias concluíram a venda de 10% do Shopping Villagio Caxias, 60% do Shopping Jardim Sul e 50% do Top Shopping. O valor total de venda das transações concluídas foi de R\$534.131, sendo R\$444.638 recebidos à vista na data dos seus respectivos fechamentos e R\$89.493 refere-se ao Top Shopping que será recebido em 60 parcelas mensais atualizadas pelo IPCA. As operações resultaram em uma perda líquida de R\$4.114 registrada como “Outras receitas (despesas) operacionais”.

Em 18 de junho de 2024, a Companhia concluiu a venda de 6,18% do Shopping São Luís. O valor total de venda foi de R\$21.245, sendo recebido integralmente à vista na data do seu respectivo fechamento. O custo da transação foi de R\$22.135 (R\$21.357 referente à propriedade para investimento e R\$778 referente a outros ativos líquidos), resultando em uma perda líquida de R\$890 registrada como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

No dia 2 de outubro de 2024, a Companhia vendeu sua participação remanescente de 8,82% no Shopping São Luiz, pelo montante de R\$31.460, recebidos à vista. O custo da transação foi de R\$32.643 (R\$30.628 referentes à propriedade para investimento e R\$2.015 referente a outros ativos líquidos), resultando em uma perda de R\$1.183, registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

No dia 11 de novembro de 2024, a Companhia assinou um acordo para venda de sua participação remanescente de 50% do Rio Anil Shopping. No dia 30 de dezembro de 2024, a parcela equivalente a 5% teve a venda efetivamente concluída, pelo valor de R\$18.074, sendo R\$9.037 recebidos à vista e o saldo de R\$9.037 acordado para recebimento até o dia 30 de junho de 2025, o qual será corrigido pelo CDI. O custo total da transação foi de R\$19.218 (R\$18.784 referente à propriedade para investimento e R\$434 referente a outros ativos líquidos), resultando em uma perda de R\$1.144, o qual está registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais” na demonstração do resultado da Companhia.

Reestruturações societárias

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

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

Emissão e pagamento de debêntures e dívida por compra de ativo

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

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

No dia 5 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da sua Controladora Allos S.A., aprovou o pré-pagamento integral da 10ª (décima) emissão de debêntures simples. O pagamento do saldo de R\$ 906.677 foi efetuado em 19 de novembro de 2024.

5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

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.

Todas as operações com instrumentos financeiros estão reconhecidas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, conforme o quadro abaixo:

	Classificação	Controladora	
		31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros:			
Equivalentes de caixa	Custo amortizado	4.713	1.721
	Valor justo por meio		
Aplicações financeiras (circulante e não circulante)	do resultado	1.007.043	836.702
Contas a receber (circulante e não circulante)	Custo amortizado	148.980	150.242
Passivos financeiros:			
Fornecedores	Custo amortizado	42.236	45.402
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	Custo amortizado	3.565.717	2.132.160
	Classificação	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros:			
Equivalentes de caixa	Custo amortizado	16.689	21.848
	Valor justo por		
Aplicações financeiras (circulante e não circulante)	meio do resultado	1.128.729	990.005
Contas a receber (circulante e não circulante)	Custo amortizado	326.514	374.771
Passivos financeiros:			
Fornecedores	Custo amortizado	40.088	39.714
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	Custo amortizado	3.565.717	2.552.324

a) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers.

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

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

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

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

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

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

b) Risco de liquidez

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

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

	Controladora								
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	Mais de 5 anos
<u>31 de dezembro de 2024</u>									
Empréstimos e financiamentos	342.848	346.523	142.111	102.206	102.206	-	-	-	-
Fornecedores	42.236	42.236	42.236	-	-	-	-	-	-
Debêntures	2.643.697	2.660.259	102.867	4.850	9.700	9.700	9.700	9.700	2.513.742
CRIs	579.172	581.517	581.517	-	-	-	-	-	-
	<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>
<u>31 de dezembro de 2023</u>									
Empréstimos e financiamentos	580.566	672.169	168.360	127.156	264.015	112.638	-	-	-
Fornecedores	45.402	45.402	45.402	-	-	-	-	-	-
Debêntures	980.799	1.332.051	60.310	59.546	108.381	555.421	509.232	12.696	26.465
CRIs	570.795	645.537	25.340	25.324	594.873	-	-	-	-
	<u>2.177.562</u>	<u>2.695.159</u>	<u>299.412</u>	<u>212.026</u>	<u>967.269</u>	<u>668.059</u>	<u>509.232</u>	<u>12.696</u>	<u>26.465</u>

	Consolidado								
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-3 anos	3-4 anos	4-5 anos	Mais de 5 anos
<u>31 de dezembro de 2024</u>									
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	2.643.697	2.660.259	102.867	4.850	9.700	9.700	9.700	9.700	2.513.742
CRIs	579.172	581.517	581.517	-	-	-	-	-	-
	<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>
<u>31 de dezembro de 2023</u>									
Empréstimos e financiamentos	580.566	672.169	168.360	127.156	264.015	112.638	-	-	-
Fornecedores	39.714	39.714	39.714	-	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	439.433	501.642	18.898	416.820	65.924	-	-	-	-
Debêntures	980.799	1.332.051	60.310	59.546	108.381	555.421	509.232	12.696	26.465
CRIs	990.959	1.123.678	109.625	128.782	764.834	120.437	-	-	-
	<u>3.031.471</u>	<u>3.669.254</u>	<u>396.907</u>	<u>732.304</u>	<u>1.203.154</u>	<u>788.496</u>	<u>509.232</u>	<u>12.696</u>	<u>26.465</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; e
- Os fundos de investimentos devem ser previamente aprovados pela Diretoria.

Em 31 de dezembro de 2024, 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13)	3.565.717	2.552.324
Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)	403.618	439.433
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(16.689)	(21.848)
Menos: aplicações financeiras (Nota 7)	<u>(1.760.709)</u>	<u>(1.460.213)</u>
Dívida líquida (a)	2.191.937	1.509.696
Total do patrimônio líquido (b)	12.331.330	13.132.195
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B) - %	<u>15,09%</u>	<u>10,31%</u>

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 dezembro de 2024, 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 exercício, 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 dezembro de 2024, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

<u>Passivos financeiros</u>	<u>Mercado Provável (%)</u>	<u>Mercado possível (%)</u>	<u>Mercado remoto (%)</u>
CDI	14,29%	17,86%	21,43%
TR	2,04%	2,55%	3,06%
IGP-DI	4,87%	6,09%	7,31%

Operação		Controladora					
		Saldo contábil em 31/12/2024	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	901.980	1.030.851	32.218	1.063.069	64.435	1.095.286
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(2.986.545)	(3.413.250)	(106.676)	(3.519.926)	(213.353)	(3.626.603)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	TR	(579.172)	(590.972)	(2.950)	(593.922)	(5.900)	(596.872)
Total		(2.663.737)	(2.973.371)	(77.408)	(3.050.779)	(154.817)	(3.128.188)

Operação		Consolidado					
		Saldo contábil em 31/12/2024	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	1.023.543	1.169.782	36.560	1.206.342	73.120	1.242.902
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	CDI	(2.986.545)	(3.413.249)	(106.676)	(3.519.925)	(213.353)	(3.626.602)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 13)	TR	(579.172)	(590.972)	(2.950)	(593.922)	(5.900)	(596.872)
Obrigações a pagar por compra de ativos (Nota 15)	CDI	(403.618)	(461.285)	(14.417)	(475.702)	(28.834)	(490.119)
Total		(2.945.792)	(3.295.724)	(87.483)	(3.383.207)	(174.967)	(3.470.691)

- (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 dezembro de 2024, considerando a desvalorização da carteira em 25% e 50%:

Operação	Saldo contábil em 31/12/2024	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)	649.838	649.838	(162.459)	487.379	(324.919)	324.919

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

O valor justo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024, desconsiderando os custos com transações, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Empresa	Banco/ modalidade	Saldo contábil	Circulante	Não circulante	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado	Valor justo
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	59.104	9.349	49.755	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,15% a.a.	63.124
BR Malls S.A.	Debênture XI - 1ª Série	663.899	24.207	639.692	CDI + 0,63% a.a.	20/08/2031	CDI + 1,15% a.a.	651.329
BR Malls S.A.	Debênture XI - 2ª Série	1.920.694	72.158	1.848.536	CDI + 0,95% a.a.	20/08/2034	CDI + 1,15% a.a.	1.909.124
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA (i)	579.172	579.172	-	TR+4,94% a 9,00%	19/03/2025	10,52% a.a.	578.784
BR Malls S.A.	CCB Bradesco	134.632	134.632	-	CDI + 1,58% a.a.	30/04/2025	CDI + 1,03% a.a.	136.116
BR Malls S.A.	CCB Itaú S.A. (ii)	208.216	107.027	101.189	CDI + 1,30% a.a.	31/10/2026	CDI + 1,08% a.a.	208.815
		<u>3.565.717</u>	<u>926.545</u>	<u>2.639.172</u>				<u>3.547.292</u>

- (i) Os indexadores das dívidas podem oscilar de TR+4,94% a TR+9,00% de acordo com a variação da taxa Selic.
- (ii) Em 02 de outubro de 2023, a Companhia renegociou essa dívida alterando o vencimento final de outubro de 2023 para outubro de 2026, bem como a alteração da taxa de CDI + 2,23% a.a. para CDI + 1,30% a.a.; e

O valor justo dos empréstimos e financiamentos em 31 dezembro de 2023, desconsiderando os custos com transações, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Empresa	Banco/ modalidade	Saldo contábil	Circulante	Não circulante	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado (i)	Valor justo
BR Malls S.A.	Debênture X	912.096	13.569	898.527	CDI + 1,30% a.a.	14/11/2027	CDI + 1,13 % a.a.	958.523
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	68.702	9.358	59.344	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,17% a.a.	76.375
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA (i)	570.796	1.807	568.989	TR+4,94% a 9,00%	19/03/2025	10,52% a.a.	573.056
BR Malls S.A.	CCB Bradesco	267.884	135.692	132.192	CDI + 1,99% a.a.	30/04/2025	CDI + 1,01% a.a.	277.892
BR Malls S.A.	CCB Itaú S.A. (ii)	312.683	110.509	202.174	CDI + 1,30% a.a.	31/10/2026	CDI + 1,13% a.a.	325.252
CIMA	CRI Bradesco (iii)	420.163	126.518	293.645	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI + 1,13% a.a.	429.242
		<u>2.552.324</u>	<u>397.454</u>	<u>2.154.870</u>				<u>2.640.340</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 de 69,61% do Campo Grande e 65% do Del Rey, além de alienação de 19,50% do Estação BH.
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 são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

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

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

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

O imposto de renda e contribuição social, além do 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 menos relevantes 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 dezembro de 2024			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida (i)	1.010.954	329.735	229.698	1.570.387
(-) Custos	(79.404)	(39.124)	(51.991)	(170.519)
Despesas	(29.257)	(61)	(326.850)	(356.168)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(137.174)	-	-	(137.174)
Outros	(10.605)	(811)	(12.651)	(24.067)
Equivalência patrimonial	93.958	-	-	93.958
Resultado financeiro, líquido	-	73	(242.989)	(242.916)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>848.472</u>	<u>289.812</u>	<u>(404.783)</u>	<u>733.501</u>

	31 de dezembro de 2023			
	Operações Shopping	Estacionamento	Serviços e outros	Total
Receita líquida (i)	1.057.129	314.097	184.469	1.555.695
(-) Custos	(92.138)	(39.595)	(39.264)	(170.997)
Despesas	(15.581)	18	(375.281)	(390.844)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	2.616.423	-	-	2.616.423
Outros	(62.817)	-	(12.521)	(75.338)
Equivalência patrimonial	144.536	-	-	144.536
Resultado financeiro, líquido	-	132	(212.017)	(211.885)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>3.647.552</u>	<u>274.652</u>	<u>(454.614)</u>	<u>3.467.590</u>

(i) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Taxa	Contraparte	Tipo	Controladora	
			31/12/2024	31/12/2023
100,75% CDI	Banco BTG Pactual S.A	CDB	102.164	-
102,05% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	193.590	291.995
106,03% CDI	Banco Bradesco	Fundo	1.213	177.467
102,88% CDI	XP Investimento	Fundo	19.357	140.660
98,00% CDI	XP Investimento	Compromissada	31.356	-
102,0% CDI	XP Investimento	CDB	223.395	
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.283	20.026
96,25% CDI	Banco Itaú BBA	CDB	13.533	25.529
100,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	316.089	7
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	100.273	79.380
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	4.790	101.638
-	Ações ALLOS	Ações	544.775	380.966
-	Debêntures - Araguaia	Debêntures	87.205	89.242
			<u>1.639.023</u>	<u>1.306.910</u>
Circulante			1.007.043	836.702
Não circulante			631.980	470.208

Taxa	Contraparte	Tipo	Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023
100,75% CDI	Banco BTG Pactual S.A	CDB	102.164	-
102,05% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	303.690	386.504
106,03% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	406	178.456
102,88% CDI	XP Investimento (iii)	Fundo	19.357	140.660
98,00% CDI	XP Investimento	Compromissada	254.751	-
100,00% CDI	Caixa econômica Federal	CDB	1.283	20.036
96,25% CDI	Banco Itaú Unibanco	CDB	22.424	80.885
100,00% CDI	Banco Bradesco	CDB	319.468	2.353
-	Vinci Shopping Centers	Fundo imobiliário	100.273	79.380
-	Hedge Brasil	Fundo imobiliário	4.790	101.638
-	Ações ALLOS (a)	Ações	544.775	380.966
-	Debêntures – Araguaia	Debênture	87.205	89.242
-	Outros	Fundos	123	93
			<u>1.760.709</u>	<u>1.460.213</u>
Circulante			1.128.729	990.005
Não circulante			631.980	470.208

(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:

Aplicação - consolidado	31/12/2024	31/12/2023
Operações compromissadas	21.356	-
Títulos públicos pós fixados (Tesouro SELIC - LFT)	183.824	366.466
Letras financeiras	98.475	19.985
Saldo em Tesouraria	35	53
	<u>303.690</u>	<u>386.504</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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Título públicos pós-fixados	-	127.396
Letras financeiras	-	51.050
Saldo em tesouraria	-	10
Fundos de investimentos	406	-
	<u>406</u>	<u>178.456</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.

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

<u>Aplicação - consolidado</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Títulos públicos pós fixados	5.448	118.396
Letras financeiras	7.988	22.256
CDB	5.920	-
Saldo em tesouraria	1	8
	<u>19.357</u>	<u>140.660</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras que são atrelados ao CDI a taxa de remuneração média foi de 97,97% do CDI (102,22% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). 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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis	149.799	143.873	231.414	276.280
Linearização de aluguéis	13.407	14.143	26.950	37.841
Estacionamentos	2.930	2.364	34.114	27.254
Prestação de serviços	-	-	46.606	37.248
Negociações e confissões	53.207	40.065	98.537	100.767
Prestação de contas	34.108	39.172	59.515	81.388
Taxa de cessão de direito de uso	15.861	10.723	27.781	27.380
	<u>269.312</u>	<u>250.340</u>	<u>524.917</u>	<u>588.158</u>
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	(120.332)	(100.098)	(198.403)	(213.387)
	<u>148.980</u>	<u>150.242</u>	<u>326.514</u>	<u>374.771</u>

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Circulante	128.699	133.770	287.571	327.066
Não Circulante	<u>20.281</u>	<u>16.472</u>	<u>38.943</u>	<u>47.705</u>
	<u>148.980</u>	<u>150.242</u>	<u>326.514</u>	<u>374.771</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A vencer	143.096	150.689	304.154	355.067
De 1 a 30 dias	2.048	3.113	5.199	8.982
De 31 a 60 dias	1.729	1.510	3.611	4.987
De 61 a 90 dias	1.367	1.250	2.865	3.750
De 91 a 120 dias	1.724	1.657	3.270	4.237
De 121 a 150 dias	1.219	1.219	2.614	3.408
De 151 a 180 dias	1.162	1.064	2.229	3.281
De 181 a 360 dias	9.171	10.309	17.084	23.250
Acima de 360 dias	<u>94.390</u>	<u>65.386</u>	<u>156.941</u>	<u>143.355</u>
	255.906	236.197	497.967	550.317
Linearização	<u>13.406</u>	<u>14.143</u>	<u>26.950</u>	<u>37.841</u>
	<u>269.312</u>	<u>250.340</u>	<u>524.917</u>	<u>588.158</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 aluguéis, 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):

	% de provisão	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A vencer	3,1%	3,7%
Vencidos de 1 a 30 dias	17,3%	19,9%
Vencidos de 31 a 60 dias	33,4%	36,7%
Vencidos de 61 a 90 dias	43,6%	46,6%
Vencidos de 91 a 120 dias	53,2%	56,6%
Vencidos de 121 a 150 dias	61,1%	64,3%
Vencidos de 151 a 180 dias	69,0%	71,9%
Vencidos de 181 a 360 dias	92,6%	89,4%
Vencidos há mais de 360 dias	100%	100%

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 2022	(105.338)	(232.268)
Constituição	(34.272)	(99.179)
Baixas	9.756	24.932
Reversões	29.858	85.681
Alienações	7.447	7.447
Efeito de eventos de reestruturação societária	(7.549)	-
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 (Nota 4)	(39.174)	(2.934)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>(120.332)</u>	<u>(198.403)</u>

Outros saldos a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo circulante				
Aportes condominiais	3.351	4.993	6.711	7.592
Empréstimo a lojistas (ii)	1.760	1.581	1.786	1.767
Torre Campo Grande (iii)	74	483	74	483
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	4.130	13.740
Empréstimos e adiantamentos a condomínios (v)	499	336	737	895
Alienação Estação Curitiba (i)	-	194.835	-	194.835
Alienação SPE Fortuna (Nota 4)	14.990	-	14.990	-
Alienação Rio Anil (Nota 4)	9.037	-	9.037	-
Outros	2.608	3.657	4.877	4.907
	<u>32.319</u>	<u>205.885</u>	<u>42.342</u>	<u>224.219</u>
Ativo não circulante				
Terreno São Bernardo (vi)	-	-	15.083	14.806
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	-	9.933
Empréstimos e adiantamentos a condomínios	109	436	95	602
Terreno Norte Shopping (vii)	9.395	9.958	9.395	9.958
Alienação SPE Fortuna (Nota 4)	51.217	-	51.217	-
Outros	5.849	3.547	5.854	3.547
	<u>66.570</u>	<u>13.941</u>	<u>81.644</u>	<u>38.846</u>
Total outros saldos a receber	<u>98.889</u>	<u>219.826</u>	<u>123.986</u>	<u>263.065</u>

- (i) Em maio de 2024 foi recebida a totalidade do saldo em aberto, sendo R\$125.121 por meio de cotas do próprio fundo adquirente e o residual via caixa.
- (ii) Refere-se a contratos específicos de mútuo celebrados com lojistas. O índice utilizado para atualizações em sua maioria é pelo CDI;
- (iii) Alienação total do terreno localizado em Campo Grande/MS para construção de duas torres comerciais ao lado do shopping. O montante corresponde a 13,30% do preço de venda da área privativa comercializada e até 30 de novembro de 2024 a Cia recebeu mais do que o valor mínimo acordado. O saldo é atualizado pelo INCC (índice nacional de custo de construção);
- (iv) Alienação total do Shopping Via Brasil no montante de R\$38.400 com previsão de recebimento em 42 parcelas até 30 setembro de 2025. O valor é corrigido pelo CDI;
- (v) Refere-se a concessão de empréstimos e adiantamentos a determinados condomínios de shopping centers da Companhia, os quais são em sua maioria remunerados com base na variação do CDI com previsão de recebimento em 36 parcelas com início em julho de 2022;
- (vi) Alienação de parte de um terreno localizado em São Bernardo/SP. O montante corresponde ao valor mínimo garantido a ser pago pela venda que decorre do transcurso de prazo máximo de lançamento do empreendimento previsto para o local. O saldo é atualizado pelo IPC (índice de preços ao consumidor);
- (vii) Alienação da totalidade da participação sobre um terreno anexo ao Norte Shopping. Do montante total a ser recebido: i) R\$5.129 corresponde ao valor mínimo garantido a ser pago até fevereiro de 2028; ii) R\$4.828 refere-se a permuta física de uma loja a ser entrega no final do empreendimento.

Arrendamentos (aluguéis)

Os arrendamentos nos quais uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos da arrendadora) são debitados à demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento.

A tabela abaixo demonstra os valores nominais dos pagamentos mínimos de arrendamentos não canceláveis, nos quais a Companhia é arrendadora (informação não auditada):

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Até um ano	637.209	737.337
Entre dois e cinco anos	1.275.634	1.404.274
Mais de 5 anos	155.191	124.468
	<u>2.068.034</u>	<u>2.266.079</u>

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CS (i)	61.775	19.391	85.730	52.517
PIS e COFINS	-	-	797	2.283
Outros (ii)	-	-	9.632	9.158
Total	<u>61.775</u>	<u>19.391</u>	<u>96.159</u>	<u>63.958</u>

Circulante	56.886	16.186	73.777	47.239
Não circulante	4.889	3.205	22.382	16.719

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
PIS e COFINS (iii)	51.266	28.588	57.000	53.509
ISS	-	-	3.368	2.751
IRPJ e CSLL	-	-	21.251	15.875
ITBI (iv)	11.789	11.789	11.789	11.789
Outros	2.661	1.455	10.439	1.236
Total	<u>65.716</u>	<u>41.832</u>	<u>103.847</u>	<u>85.160</u>

Circulante	26.548	8.350	64.633	34.411
Não circulante	39.168	33.482	39.214	50.749

- (i) Refere-se à antecipação de IRPJ e CSLL paga no período e aos créditos de saldo negativo e retenção do período. O saldo negativo de IRPJ e CSLL vem sendo utilizado mediante PERD/COMP para compensação dos demais tributos federais;
- (ii) Nessa linha destaca-se os créditos tributários decorrentes de retenções de ISS sobre as receitas das entidades BR Malls Administração e Comercialização Ltda, BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda., que foram objetos de pedidos de repetição de indébito na esfera judicial;
- (iii) Refere-se aos tributos apurados nas empresas de lucro real e lucro presumido. Adicionalmente, a Companhia possui valores questionados judicialmente relativos a COFINS sobre locação e a não cumulatividade de PIS e COFINS instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03 no qual o montante é de R\$ 37.736 (R\$39.420 em 31 de dezembro de 2023). Esses valores se encontram depositados judicialmente, conforme nota explicativa nº 14;
- (iv) Provisão referente ao ITBI sobre o compromisso de compra e venda de unidades autônomas do Plaza Shopping Niterói cuja transferência de titularidade se encontra em andamento.

10. INVESTIMENTOS

Participações em sociedades e fundos de investimento

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

a) Sociedades controladas/coligadas

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

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

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
Shopping Villa Lobos	5,0	5,0
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	5,0	5,0
Villa Lobos SCP	4,9	4,9
Campo Grande Parking Ltda. ("Campo Grande Parking")	7,6	7,6
Cima Empreendimentos do Brasil S.A. ("CIMA") (ii)	-	100,0
Shopping Tijuca	-	100,0
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio ("COFAC")	100,0	100,0
Companhia Santa Cruz	100,0	100,0
Shopping Metrô Santa Cruz	100,0	100,0
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda. ("SAS Administradora")	100,0	100,0
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. ("Crystal")	100,0	100,0
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,0	100,0
Shopping Estação Cuiabá	75,0	75,0
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá	72,8	72,8
Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.	100,0	100,0
Shopping São Bernardo	60,0	60,0
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	57,9	57,9
EDRJ113 Participações Ltda. ("EDRJ113")	100,0	100,0
Catuai Shopping Londrina	93,0	93,0
Catuai Shopping Maringá	100,0	100,0
Sociedade em cota de participação Catuai Maringá Parking	96,0	96,0
Sociedade em cota de participação Catuai Londrina Parking	89,3	89,3
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100,0	100,0
Empresa Cogeneradora de Energia Ltda. ("Emce")	100,0	100,0
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	60,0	60,0
Shopping Estação BH	100,0	100,0
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	96,9	96,9
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100,0	100,0
BR Gamer	100,0	100,0
BR Gamer MSC	100,0	100,0
Immersive Journey Serviços empresariais LTDA	85,0	85,0
Jaguará Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,0	100,0
Lesbos Participações Ltda.	100,0	100,0
Consórcio Metrô Santa Cruz	97,0	97,0
Mídia Malls Comercializadora de Mídia ("Mídia Malls")	100,0	100,0
Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing LTDA	100,0	100,0
BR Malls Digital Ltda	100,0	100,0
Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito") (ii)	-	100,0
Shopping Center Tamboré	-	100,0
Estacionamento Tamboré	-	97,0
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda. ("Rai Rhodes")	100,0	100,0
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SDR")	100,0	100,0
Shopping Del Rey	45,0	45,0
Estacionamento do Del Rey	29,0	29,0
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A. ("Shopping Center Mooca")	100,0	100,0
Mooca Plaza Shopping	60,0	60,0
Sociedade em conta de participação Mooca Parking	58,2	58,2
Shopping Villagio Caxias	25,5	25,5
Villagio Caxias Parking	15,7	15,7
Sociedade Independência Imóveis ("SISA")	83,4	83,4
Shopping Independência	100,0	100,0
Sociedade em conta de participação Independência Parking	96,0	96,0
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. ("BR Malls Fortuna") (i)	-	100,0
Top Shopping	-	50,0
Trama Lab Ltda.	27,3	27,3
Uberlândia Empreendimentos	100,0	-
Shopping Uberlândia	21,0	-
Estacionamento shopping Uberlândia	18,5	-
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	42,8	42,8

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
Shopping Villa Lobos	18,7	18,7
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	18,7	18,7
Villa Lobos SCP	18,1	18,1
	Participação - %	
Sociedades coligadas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	31/12/2024	31/12/2023
ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda. ("ASCR")	32,5	32,5
Center Shopping S.A (iii)	-	21,0
Center Shopping Uberlândia	-	100,0
Estacionamento Uberlândia	-	18,5
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	50,0	50,0
Shopping Villa Lobos	25,8	25,8
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	25,8	25,8
Villa Lobos SCP	25,0	25,0
Espírito Santo Malls S.A.	50,0	50,0
Shopping Vila Velha	100,0	100,0
Estacionamento do Vila Velha	97,0	97,0
GS Shopping Center S.A. ("GS Shopping")	50,0	50,0
Goiânia Shopping	97,7	97,7
Goiânia Parking	95,9	95,9
Recife Parking Ltda. ("Recife Parking")	32,5	32,5
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda. ("Recife Locadora")	32,5	32,5

- (i) Participação alienada conforme mencionado na nota explicativa nº 4;
- (ii) Subsidiária incorporada pela Controladora, conforme mencionado na nota explicativa nº 4;
- (iii) Subsidiária cindida conforme mencionado na nota explicativa nº 4.

Controladora

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	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 02 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>

	Participação	31/12/2022	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas	Redução de capital	Incorporação	Alienação	31/12/2023
SPE Fortuna	100,00%	219.431	-	(26.732)	-	(27.280)	-	-	165.419
Sociedade Independência S/A	83,44%	262.146	(23.845)	37.750	-	-	-	-	276.051
Proffito Holding Participações S/A	100%	1.303.249	(108.356)	308.955	-	(18.484)	-	-	1.485.364
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	100,00%	2.800.344	(103.897)	770.353	3.000	(70.801)	-	-	3.398.999
Center Shopping S/A	21,00%	152.524	(5.320)	34.093	-	-	-	-	181.297
Nattca2006 Participações S/A	100%	761.559	-	(12.900)	-	(123.027)	(625.632)	-	-
Companhia Santa Cruz	100,00%	476.387	(25.777)	(17.973)	2.338	-	-	-	434.975
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	532.363	(38.076)	207.275	134	-	-	-	701.696
CG Participações Ltda	100,00%	309.239	(14.014)	86.777	-	(9.395)	-	-	372.607
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	239.028	(18.597)	82.310	703	-	-	-	303.444
Outros	100,00%	262.352	(99.137)	113.557	8.581	-	2.555	(2.399)	285.509
		<u>7.318.622</u>	<u>(437.019)</u>	<u>1.583.465</u>	<u>14.756</u>	<u>(248.987)</u>	<u>(623.077)</u>	<u>(2.399)</u>	<u>7.605.361</u>

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

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 O2 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 alugueis 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 (Nota explicativa nº 4)	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 O2 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>

31/12/2023	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
SPE Fortuna	25.526	140.419	165.945	344	182	165.419	165.945
Sociedade Independência S/A	10.287	464.070	474.357	1.070	142.449	330.838	474.357
Proffito Holding Participações S/A	43.528	1.849.478	1.893.006	2.512	405.130	1.485.364	1.893.006
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	60.327	4.381.482	4.441.809	139.079	903.731	3.398.999	4.441.809
Center Shopping S/A	28.059	1.174.484	1.202.543	6.182	333.041	863.320	1.202.543
Companhia Santa Cruz	53.712	538.038	591.750	5.677	151.098	434.975	591.750
Cuiabá Plaza Participações Ltda	19.016	827.608	846.624	1.822	143.106	701.696	846.624
CG Participações Ltda	7.657	434.807	442.464	1.778	68.079	372.607	442.464
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.794	398.644	403.438	1.871	98.123	303.444	403.438
Outros	88.375	675.884	764.259	16.414	219.587	528.258	764.259

31/12/2023	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 / (prejuízo) do exercício
SPE Fortuna	16.564	(4.108)	250	2.157	-	(40.859)	(736)	(26.732)
Sociedade Independência S/A	28.039	(2.398)	(615)	384	6.907	26.622	(13.697)	45.242
Proffito Holding Participações S/A	75.885	(3.801)	(3.080)	4.948	111.534	210.563	(87.094)	308.955
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	110.740	(1.876)	6.601	(69.701)	500.758	345.770	(121.939)	770.353
Center Shopping S/A	71.627	(10.384)	(805)	1.833	13.718	149.776	(63.419)	162.346
Nattca2006 Participações S/A	29.871	(4.388)	(1.695)	46.968	6.327	(99.163)	9.180	(12.900)
Companhia Santa Cruz	54.040	(15.558)	(2.023)	373	6.281	(82.205)	21.119	(17.973)
Cuiabá Plaza Participações Ltda	46.597	(2.000)	(1.108)	1.328	9.651	254.459	(101.652)	207.275
CG Participações Ltda	25.470	(3.189)	(6)	1.197	6.392	95.111	(38.198)	86.777
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.936	(2.905)	(193)	1.473	4.169	94.775	(36.945)	82.310
Outros	239.004	(50.064)	(34.712)	5.447	17.036	18.333	(34.135)	160.909

Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	% de participação	31/12/2023	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Redução de capital	Alienação/cisão (Nota 4)	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>

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
Center Shopping S/A (Nota 4)	-	-	-	-	-	-	-
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

	% de participação	31/12/2022	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2023
GS Shopping	50,00%	255.831	(22.428)	49.999	283.402
Christaltur	49,99%	100.173	(5.896)	12.344	106.621
Espírito Santo Mall	50,00%	87.988	-	35.391	123.379
Center Shopping S/A	21,00%	152.525	(5.321)	34.093	181.297
Outros	-	1.428	(12.522)	12.709	1.615
		<u>597.945</u>	<u>(46.167)</u>	<u>144.536</u>	<u>696.314</u>

31/12/2023	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	13.528	791.328	804.856	2.803	234.659	567.394	804.856
Christaltur	7.118	288.203	295.321	987	81.049	213.285	295.321
Espírito Santo Mall	42.624	300.298	342.922	9.582	86.582	246.758	342.922
Center Shopping S/A	28.059	1.174.484	1.202.543	6.182	333.041	863.320	1.202.543
Outros	6.895	591	7.486	2.920	29	4.537	7.486

31/12/2023	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	48.640	(4.354)	216	514	7.498	81.918	(34.434)	99.998
Christaltur	16.723	(3.014)	946	283	3.907	12.485	(6.637)	24.693
Espírito Santo Mall	55.652	(33.545)	(928)	1.191	11.450	62.834	(25.872)	70.782
Center Shopping S/A	71.627	(10.384)	(805)	1.833	13.718	149.776	(63.419)	162.346
Outros	52.375	(10.672)	4	24	-	(1)	(6.145)	35.585

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Segue abaixo a movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

	Controladora		Total
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	6.487.305	56.483	6.543.788
Adições	30.432	815	31.247
Ajuste a valor justo/recuperável	1.528.664	-	1.528.664
Alienações / baixas	(535.733)	(45.812)	(581.545)
Transferências	5.487	(5.487)	-
Efeitos de eventos de reestruturação societária	446.452	-	446.452
Saldos em 31 de dezembro de 2023	7.962.607	5.999	7.968.606
Adições (i)	69.507	5.953	75.460
Ajuste a valor justo/recuperável (iii)	(304.445)	-	(304.445)
Alienações / baixas (iv)	(472.562)	-	(472.562)
Transferências	11	(11)	-
Efeitos de eventos de reestruturação societária (v)	3.320.891	15.811	3.336.702
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10.576.009	27.752	10.603.761

	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	15.300.116	95.968	15.396.084
Adições	86.054	1.805	87.859
Ajuste a valor justo/recuperável	2.616.423	-	2.616.423
Alienações/baixas	(535.733)	(45.812)	(581.545)
Transferências	5.487	(5.487)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	17.472.347	46.474	17.518.821
Adições (i)	175.964	5.442	181.406
Ajuste a valor justo/recuperável (iii)	(137.174)	-	(137.174)
Alienações/baixas (iv)	(573.266)	-	(573.266)
Transferências	63	(63)	-
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	251.144	-	251.144
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.189.078	51.853	17.240.931

- (i) As adições de propriedades para investimento em operação se referem, basicamente, a projetos de *retrofit*, melhorias e revitalização dos shoppings;
- (ii) Os projetos em andamento se referem principalmente aos gastos com projeto rooftop do shopping Tijuca e ao terreno localizado em São Paulo;
- (iii) Valor justo e provisão por redução no valor recuperável reconhecidos no resultado do exercício; e
- (iv) Em 2023, refere-se à alienação do terreno anexo ao Norte Shopping no valor de R\$45.812, alienação do shopping Estação no valor de R\$446.491 e realocação do investimento no shopping Araguaia no valor de R\$89.242 para a rubrica de aplicações financeiras conforme demonstrado na nota explicativa 7. Em 2024, refere-se à alienação do shopping Jardim Sul no valor de R\$350.719, alienação do shopping Top Shopping no valor de R\$100.684, alienação parcial do shopping Villagio Caxias no valor de R\$51.036, alienação do shopping São Luis no valor de R\$51.985, alienação do shopping Rio Anil no valor de R\$18.784 e permuta do terreno do shopping Recife no valor de R\$49.
- (v) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, refere-se aoE efeito de eventos de reestruturação societária da empresa Nattca2006 Participações S/A, conforme nota explicativa nº 13. Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, refere-se à incorporação da empresa CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. no valor de R\$ 1.912.314 e incorporação da empresa Proffito Holding Participações S.A. no valor de R\$ 1.424.388.

Classificação dos ativos

As propriedades para investimento em construção (greenfields e expansões) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

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

À partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em decorrência da combinação de negócios entre BrMalls Participações S.A e Aliansce Sonae S.A, a Companhia atualizou as estimativas utilizadas para avaliação do valor justo das propriedades para investimento de forma prospectiva, adequando as estimativas de sua Controladora.

Para a avaliação de 31 de dezembro de 2024, a metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação à uma taxa de desconto definida para cada shopping em um intervalo de 7,25% e 10,75% de "Discount Rate" e intervalo de 7,0% e 10,5% de "Exit yield" (6,75% e 10,25% de "Discount Rate" e intervalo de 6,5% e 10% de "Exit yield" para a avaliação no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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

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

12. INTANGÍVEL

Segue abaixo a movimentação do intangível em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Controladora

	Vida útil	31/12/2024			31/12/2023		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de uso e softwares	5 anos	474.414	(350.879)	123.535	431.942	(279.876)	152.066
Sistemas em desenvolvimento	-	22.525	-	22.525	18.561	-	18.561
		<u>496.939</u>	<u>(350.879)</u>	<u>146.060</u>	<u>450.503</u>	<u>(279.876)</u>	<u>170.627</u>

	<u>31/12/2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf. (iii)</u>	<u>Amortização</u>	<u>31/12/2024</u>
Direito de uso e softwares (i)	152.066	23.911	18.561	(71.003)	123.535
Sistemas em desenvolvimento (ii)	18.561	22.525	(18.561)	-	22.525
	<u>170.627</u>	<u>46.436</u>	<u>-</u>	<u>(71.003)</u>	<u>146.060</u>

	<u>31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf. (iii)</u>	<u>Amortização</u>	<u>31/12/2023</u>
Direito de uso e softwares	170.717	19.388	24.442	(62.481)	152.066
Sistemas em desenvolvimento	24.442	18.561	(24.442)	-	18.561
	<u>195.159</u>	<u>37.949</u>	<u>-</u>	<u>(62.481)</u>	<u>170.627</u>

- (i) Consiste, basicamente, em licenças, contratos de direito de uso e projetos de inovação tecnológica que já foram finalizados;
- (ii) Os sistemas em desenvolvimento, referem-se principalmente aos gastos com projetos de inovação tecnológica devido a estratégia de transformação digital da Companhia;
- (iii) Os valores de transferência se referem à conclusão dos projetos de inovação tecnológica.

Consolidado

	Vida útil	<u>31/12/2024</u>			<u>31/12/2023</u>		
		<u>Custo</u>	<u>Amortização acumulada</u>	<u>Valor líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização acumulada</u>	<u>Valor líquido</u>
Direito de uso e softwares	5 anos	549.986	(386.658)	163.328	507.483	(305.694)	201.789
Sistemas em desenvolvimento	-	22.525	-	22.525	18.561	-	18.561
Direitos contratuais	35 meses	6.055	(6.055)	-	6.055	(4.716)	1.339
Ágio em aquisição de participação societária (iv)	-	20.552	-	20.552	20.552	-	20.552
		<u>599.118</u>	<u>(392.713)</u>	<u>206.405</u>	<u>552.651</u>	<u>(310.410)</u>	<u>242.241</u>

	<u>31/12/2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf. (v)</u>	<u>Amortização</u>	<u>31/12/2024</u>
Direito de uso e softwares (i)	201.789	23.942	18.561	(80.964)	163.328
Sistemas em desenvolvimento (ii)	18.561	22.525	(18.561)	-	22.525
Direitos contratuais (iii)	1.339	-	-	(1.339)	-
Ágio em aquisição de participação societária (iv)	20.552	-	-	-	20.552
	<u>242.241</u>	<u>46.467</u>	<u>-</u>	<u>(82.303)</u>	<u>206.405</u>

	<u>31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Impairment</u>	<u>Transf. (v)</u>	<u>Amortização</u>	<u>31/12/2023</u>
Direito de uso e softwares	230.372	19.388	-	24.442	(72.413)	201.789
Sistemas em desenvolvimento	24.442	18.561	-	(24.442)	-	18.561
Direitos contratuais	4.058	-	-	-	(2.719)	1.339
Ágio em aquisição de participação societária	68.630	-	(48.078)	-	-	20.552
	<u>327.502</u>	<u>37.949</u>	<u>(48.078)</u>	<u>-</u>	<u>(75.132)</u>	<u>242.241</u>

- (i) Consiste, basicamente em licenças, contratos de direito de uso e projetos de inovação tecnológica que já foram finalizados;
- (ii) Os sistemas em desenvolvimento, referem-se principalmente aos gastos com projetos de inovação tecnológica devido a estratégia de transformação digital da Companhia;
- (iii) Aquisição de direito sobre os contratos referente as operações de mídia em conjunto com os respectivos equipamentos para viabilizar a veiculação dos materiais publicitários em conexão com a combinação de negócios da Helloo Midia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda;
- (iv) Ágio gerado na aquisição da Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda em dezembro de 2021;
- (v) Os valores de transferência se referem à conclusão dos projetos de inovação tecnológica.

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não identificou indicativos de desvalorização de seus ativos intangíveis que justificassem a necessidade de provisão para redução ao valor recuperável (“*impairment*”) dos seus ativos intangíveis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia provisionou para perda parte do ágio oriundo a aquisição da sua controlada Helloo, no valor de R\$48.078. Adicionalmente, como consequência dessa revisão do valor de ágio, a Companhia reverteu a provisão para pagamento de preço variável associado à essa aquisição, no valor de R\$35.457. O efeito líquido no resultado foi de R\$12.621, o qual está registrado na rubrica “outras receitas e despesas operacionais”.

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

							Controladora	
Data inicial	Entidade	Instrumento	Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	31/12/2024	31/12/2023	
Nov/2022 (a)	Br Malls	Debênture X	900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	-	914.075	
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	62.405	72.051	
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	581.517	576.663	
Abr/2020 (b)	Br Malls	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	136.069	272.557	
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú S.A.	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	210.453	316.140	
Ago/2024 (d)	Br Malls	Debênture XI - 1ª Série	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	666.419	-	
Ago/2024 (d)	Br Malls	Debênture XI - 2ª Série	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.931.435	-	
(=) Subtotal						<u>3.588.298</u>	<u>2.151.486</u>	
(-) Custo de estruturação – Controladora						(20.427)	(13.642)	
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(2.154)	(5.684)	
Total Controladora						<u>3.565.717</u>	<u>2.132.160</u>	
Circulante						926.545	270.935	
Não circulante						2.639.172	1.861.225	

							Consolidado	
Data inicial	Entidade	Instrumento	Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	31/12/2024	31/12/2023	
Nov/2022 (a)	Br Malls	Debênture X	900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	-	914.075	
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	62.405	72.051	
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	581.517	576.663	
Abr/2020 (b)	Br Malls	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	136.069	272.557	
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú S.A.	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	210.453	316.140	
Ago/2024 (d)	Br Malls	Debênture XI - 1ª Série	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	666.419	-	
Ago/2024 (d)	Br Malls	Debênture XI - 2ª Série	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.931.435	-	
Fev/2011 (c)	CIMA	CRI Bradesco	500.000	CDI 113,55%	Out/2026	-	427.037	
(=) Subtotal						<u>3.588.298</u>	<u>2.578.523</u>	
(-) Custo de estruturação						(20.427)	(20.515)	
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(2.154)	(5.684)	
Total Consolidado						<u>3.565.717</u>	<u>2.552.324</u>	
Circulante						926.545	397.454	
Não circulante						2.639.172	2.154.870	

- (a) Em 19 de novembro de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da 10ª (décima) emissão de debêntures simples no montante de R\$906.677;
- (b) Em 4 de janeiro de 2024, a Companhia renegociou essa dívida, alterando a taxa de juros de CDI + 1,99% ao ano para CDI + 1,58% ao ano.
- (c) Em 18 de abril de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor do CRI no montante de R\$ 380.831.
- (d) Em 29 de agosto de 2024, a Companhia emitiu 2.500.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries no valor total de R\$2.500.000, sendo: (i) a 1ª série, com valor de R\$641.834, e juros de CDI + 0,63% a.a. e vencimento em sete anos; (ii) a 2ª série, com valor de R\$1.858.166, e juros de CDI + 0,95% a.a. e vencimento em dez anos. Sobre essa dívida existem "financial covenants" associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses "covenants" são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra no item "covenants" abaixo.

Cláusulas restritivas financeiras (“Covenants”)

A Companhia possui cláusulas contratuais restritivas financeiras (“covenants”) relacionadas às Debêntures V e XI, as quais determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas.

As cláusulas restritivas financeiras exigem a manutenção do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo:

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

Adicionalmente, a Companhia possui cláusulas restritivas não financeiras as quais são monitoradas pela Administração.

Em conexão com o processo de combinação de negócios, é previsto nos contratos financeiros que, a partir de 8 de janeiro de 2023, data da consumação, os índices financeiros sejam calculados com base nos números consolidados da Aliansce Sonae com a BrMalls. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“financial covenants”).

Cronograma de amortização

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
2024	-	276.618	-	405.562
2025	933.551	820.121	933.551	966.657
2026	111.906	561.906	111.906	713.463
2027	9.700	459.700	9.700	459.700
2028	9.700	9.700	9.700	9.700
De 2029 a 2034	2.523.441	23.441	2.523.441	23.441
Total	<u>3.588.298</u>	<u>2.151.486</u>	<u>3.588.298</u>	<u>2.578.523</u>

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2022	<u>2.270.557</u>	<u>2.793.876</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	92.586	92.586
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	64.079	132.568
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	137.937	137.937
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(133.320)	(133.320)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(103.207)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(9.700)	(9.700)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(97.290)	(97.290)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	(50.037)	(118.474)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(138.793)	(138.793)
(-) Custo de estruturação	(2.785)	(2.785)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	(1.074)	(1.074)
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2023	<u>2.132.160</u>	<u>2.552.324</u>
(+) 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>

14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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

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

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributária	1.320	1.491	1.320	2.754
Trabalhista	1.400	3.448	1.400	4.167
Cível (i)	41.861	19.268	50.547	45.456
Total	44.581	24.207	53.267	52.377
Circulante	-	2.422	-	14.697
Não circulante	44.581	21.785	53.267	37.680

- (i) As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como réis, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers. Seguem as principais ações na Controladora: Multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$8.767 (R\$8.307 em 31 de dezembro de 2023), no Consolidado: promessas de compra e venda registradas nas matrículas de imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$13.824 (R\$13.249 em 31 de dezembro de 2023) e promoção de consertos dos defeitos decorrentes da construção do empreendimento "Parque Palos Verdes" no montante de R\$4.513 (R\$4.129 em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2	2.800	10.711	13.513
Atualização monetária	4	72	942	1.018
Constituição	1.487	1.755	9.278	12.520
Pagamentos	-	(373)	(507)	(880)
Reversão	(2)	(806)	(1.156)	(1.964)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.491	3.448	19.268	24.207
Atualização monetária	40	64	2.199	2.303
Constituição (i)	1.250	547	6.658	8.455
Pagamentos	-	(442)	(2.437)	(2.879)
Reversão	(1.565)	(2.863)	(4.730)	(9.158)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	104	646	21.023	21.773
Alienações	-	-	(120)	(120)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	41.861	44.581

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	747	5.021	35.754	41.522
Atualização monetária	30	128	5.896	6.054
Constituição	2.055	1.627	12.766	16.448
Pagamentos	-	(469)	(2.418)	(2.887)
Reversão	(78)	(2.140)	(6.542)	(8.760)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.754	4.167	45.456	52.377
Atualização monetária	141	107	4.105	4.353
Constituição (i)	1.273	547	13.087	14.907
Pagamentos	(2.437)	(647)	(6.495)	(9.579)
Reversão (i)	(411)	(2.774)	(5.849)	(9.034)
Efeitos de eventos de reestruturação societária (Nota 4)	-	-	363	363
Alienações	-	-	(120)	(120)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.320	1.400	50.547	53.267

- (i) O aumento da provisão para contingências cíveis durante o exercício de 2024, está relacionado principalmente à discussões indenizatórias, ações renovatórias de contratos de aluguéis dos shoppings de propriedade da Companhia e suas subsidiárias no total de R\$13.087. Adicionalmente, as reduções no período correspondem principalmente ações indenizatórias encerradas e que foram pagas durante o exercício, no valor de R\$6.495, além de discussões que tiveram modificação na perspectiva de perda de provável para possível e resultaram na reversão da provisão anteriormente constituída.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributários (i)	70.590	37.081	78.666	63.233
Trabalhistas	388	105	401	1.416
Cíveis	8.671	2.470	9.797	9.784
Em garantia	73	77	156	159
	79.722	39.733	89.020	74.592

- (i) Referem-se principalmente aos depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulatividade instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03, conforme nota explicativa nº 9, no montante de R\$37.736 (R\$39.420 em 31 de dezembro de 2023).

As contingências classificadas como perdas possíveis, de acordo com os assessores legais da Companhia, totalizam o montante de R\$405.532 em 31 de dezembro de 2024 (R\$382.813 em 31 de dezembro de 2023), sendo as principais demonstradas abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Tributárias	372.617	343.936
Cíveis	32.029	35.139
Trabalhistas	857	3.738
Propriedade Intelectual	29	-
Total	<u>405.532</u>	<u>382.813</u>

Principais causas tributárias:

- a) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL dos anos de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado do ágio de incorporação das empresas Lycia e Dylpar. O valor estimado da causa é de R\$40.618 (R\$38.964 em 31 de dezembro de 2023);
- b) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL do ano de 2010 suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$35.511 (R\$33.858 em 31 de dezembro de 2023);
- c) Auto de infração lavrado contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017 em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$50.436 (R\$46.519 em 31 de dezembro de 2023);
- d) Auto de infração, no valor de R\$38.972, lavrado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, o qual questiona a incidência de ISS sobre diversas receitas da subsidiária Br Malls Participações S.A. durante o período de 2016 e 2018 (R\$34.666 em 31 de dezembro de 2023); e
- e) ITBI cobrado pelo Município de Curitiba face à incorporação total da sociedade Nattca 2006 Participações S.A. na Br Malls Participações S.A. O valor da causa estimado é de R\$16.119 (R\$14.846 em 31 de dezembro de 2023).

Principais discussões cíveis:

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

15. OBRIGAÇÕES A PAGAR POR COMPRA DE ATIVOS (CONSOLIDADO)

		31/12/2024				
Entidade adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	373.013	-	373.013	CDI	7 de julho de 2025
Mídia Malls Comercializadora de Midia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Hello 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>		
		31/12/2023				
Entidade adquirida	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)	402.204	-	402.204	IGPDI	26 de agosto de 2024
Mídia Malls Comercializadora de Midia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	18.742	18.487	37.229	CDI	31 de dezembro de 2024
		<u>420.946</u>	<u>18.487</u>	<u>439.433</u>		

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

16. IMPOSTOS DIFERIDOS

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

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

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

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

	Controladora			
	Ativos		Passivos	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(2.958.378)	(2.176.754)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	303	-	-	(930)
Capitalização de juros	-	-	(1.209)	(6.571)
Valor justo de instrumentos patrimoniais por meio de outros resultados abrangentes	-	-	-	(11.213)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	57.257	46.039	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	480.942	481.378	-	-
Outros	17.617	14.480	-	-
	<u>556.119</u>	<u>541.897</u>	<u>(2.959.587)</u>	<u>(2.195.468)</u>

Saldo líquido de R\$2.403.468 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024 (R\$1.653.571 em 31 de dezembro de 2023 no passivo não circulante).

	Consolidado			
	Ativos		Passivos	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(4.526.443)	(4.505.101)
Mais valia reconhecida em combinação de negócios de controlada	-	-	(13.506)	(16.882)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	(2.332)	(3.064)
Capitalização de juros	-	-	(2.041)	(8.878)
Valor justo de instrumentos patrimoniais por meio de outros resultados abrangentes	-	-	-	(11.213)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	65.040	63.721	-	-
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	618.100	639.028	-	-
Outros	21.565	24.161	-	-
	<u>704.705</u>	<u>726.910</u>	<u>(4.544.322)</u>	<u>(4.545.138)</u>

Saldo líquido de R\$3.839.617 encontra-se apresentado no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024 (R\$3.818.228 em 31 de dezembro de 2023 no passivo não circulante).

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizado, no consolidado em 31 de dezembro de 2024, R\$12.057 (R\$120.801 em 31 de dezembro de 2023) 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	
	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	-
2026	7.229	8.726
2027	12.301	24.117
2028	18.857	28.048
2029	19.233	38.450
De 2030 a 2034	647.085	627.569
	<u>704.705</u>	<u>726.910</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 dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital subscrito e integralizado da Companhia é de R\$10.406.862, representado por 819.720.494 ações ordinárias (828.273.884 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), 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.

Ações em tesouraria

No dia 30 de setembro de 2024, mediante aprovação do Conselho de Administração, 8.553.390 ações foram canceladas reduzindo a reserva de capital da Companhia em R\$65.900, sem redução do capital social.

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:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Opções outorgadas reconhecidas (vide seção ações em tesouraria)	165.220	231.120
Transações de capital com acionistas não controladores	<u>(363.801)</u>	<u>(363.801)</u>
	<u>(198.581)</u>	<u>(132.681)</u>

Reserva de lucros, reserva para investimentos e reserva legal

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social, no montante de R\$10.406.862 em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023. Atingindo esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

A reserva legal é constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor. No exercício de 2024, os dividendos mínimos obrigatórios provisionados totalizaram o montante de R\$145.131 (R\$584.650 em 31 de dezembro de 2023).

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 30 de setembro de 2024 foi aprovada a criação de uma reserva para investimentos da Companhia, com a finalidade de preservar a integridade do patrimônio social, assegurar recursos para novos investimentos e acréscimo de capital de giro, inclusive através de amortizações de dívidas, bem como para permitir programas de recompra de ações de emissão da Companhia, podendo seu saldo ser utilizado na absorção de prejuízos, sempre que necessário ou na distribuição de dividendos, sendo certo que o saldo acumulado desta reserva não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social da Companhia.

A seguir a composição da reserva de lucros:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Reserva legal	294.044	263.490
Reserva de lucros à realizar	115.535	-
Retenção para investimentos (i)	<u>1.863.427</u>	<u>2.616.845</u>
Reserva de lucros	<u>2.273.006</u>	<u>2.880.335</u>

(i) A retenção é realizada nos termos do artigo 196 da Lei das S.A., com base no orçamento de capital divulgado pela Administração da Companhia a ser aprovado em Assembleia.

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 dezembro de 2024, esses títulos estão mensurados a valor justo e a perda acumulada de R\$173.505 (em 31 de dezembro de 2023 ganho acumulado líquido dos efeitos fiscais de R\$21.764) 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 exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria.

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	611.076	2.461.684
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (reduzida das ações em tesouraria)	<u>819.720.494</u>	<u>819.717.348</u>
Resultado básico por ação R\$	<u>0,74547</u>	<u>3,00309</u>

17.2. Destinação do resultado

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor.

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Os dividendos foram calculados conforme demonstração a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	611.076	2.461.684
(-) Constituição de reserva legal - 5%	<u>(30.554)</u>	<u>(123.084)</u>
Lucro básico para determinação dos dividendos	580.522	2.338.600
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>(145.131)</u>	<u>(584.650)</u>
Juros sobre capital próprio	(29.596)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	<u>(115.535)</u>	<u>-</u>
Destinação para reserva para Investimentos	<u>(435.391)</u>	<u>(1.753.950)</u>

Dividendos intermediários

Em 30 de abril de 2024, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos relativos ao exercício de 2023 no valor de R\$584.650. A parte equivalente a R\$448.112, foi distribuída por meio de transferência de 21.461.300 ações de emissões da ALLOS S.A, e o saldo remanescente pago em 28 de agosto de 2024.

Em 4 de junho de 2024, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários com base no saldo de reservas de retenção lucro por meio de transferência de 8.835.300 ações de emissão da ALLOS S.A. no montante total de R\$188.810.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1ª de outubro de 2024, a Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de dividendos intermediários, com base no saldo de reservas de retenção lucro apurado em balanço anual referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante total de R\$1.000.000. O pagamento foi realizado em 2 de outubro de 2024.

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

<u>Receita por natureza</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas de aluguéis	517.421	472.653	1.067.708	1.108.110
Receita de serviços	-	-	248.565	198.640
Cessão de direito de uso	7.424	6.651	17.946	20.022
Estacionamento	29.246	26.897	357.207	339.233
Outros	3.717	6.537	9.796	14.191
Impostos e contribuições e outras deduções	<u>(46.792)</u>	<u>(42.559)</u>	<u>(130.835)</u>	<u>(124.501)</u>
Total	<u>511.016</u>	<u>470.179</u>	<u>1.570.387</u>	<u>1.555.695</u>

19. CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Custo de serviços prestados	(989)	(13)	(51.991)	(39.608)
Gastos com imóveis alugados	(13.573)	(14.770)	(29.090)	(36.938)
Custo de estacionamento	(4.688)	(7.102)	(39.124)	(38.844)
Custos operacionais de shoppings	(20.043)	(21.603)	(50.314)	(55.607)
Total	<u>(39.293)</u>	<u>(43.488)</u>	<u>(170.519)</u>	<u>(170.997)</u>

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesa com pessoal	(149.337)	(191.468)	(165.541)	(207.312)
Serviços profissionais	(30.753)	(40.932)	(35.247)	(45.774)
Despesas com ocupação	(1.273)	(1.769)	(2.258)	(1.974)
Depreciação e amortização	(72.977)	(64.357)	(96.219)	(87.188)
Despesas de utilidades e serviços	(1.043)	(841)	(1.527)	(1.187)
Despesas legais e Reversão/(constituições) de provisão para contingências	401	(11.861)	(6.262)	(9.203)
Provisão para perda de crédito esperada	(12.813)	(9.356)	(29.257)	(15.581)
Outras despesas administrativas	(8.405)	(9.349)	(19.857)	(22.625)
Total	(276.200)	(329.933)	(356.168)	(390.844)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CRI e debêntures	(312.298)	(288.592)	(326.545)	(355.006)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros (i)	(24.384)	-	(24.384)	-
Custo de estruturação de dívida	(9.392)	(6.011)	(16.266)	(8.086)
Outras despesas financeiras	(31.614)	(10.013)	(66.987)	(20.130)
	(377.688)	(304.616)	(434.182)	(383.222)
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	127.074	58.488	145.621	99.338
Atualização, multa e juros de contas a receber	4.217	2.716	10.694	7.908
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (i)	-	8.266	-	34.571
Variações monetárias ativas	3.068	-	2.839	-
Dividendos recebidos dos instrumentos financeiros	18.949	2.311	18.949	15.323
Outras receitas financeiras	9.189	4.415	13.163	14.197
	162.497	76.196	191.266	171.337
Resultado financeiro, líquido	(215.191)	(228.420)	(242.916)	(211.885)

- (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	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social				
Alíquota nominal combinada de imposto – Entidades no regime do lucro real	444.922	2.922.796	733.501	3.467.590
	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal combinada	(151.274)	(993.751)	(249.390)	(1.178.981)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Despesas não dedutíveis e diferenças temporárias não registradas (i)	(16.906)	(7.095)	(45.359)	3.666
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	(18.755)	-	-	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais não contabilizados no exercício	-	-	(227)	(4.654)
Equivalência patrimonial	271.662	538.378	31.946	49.142
Juros Sobre Capital Próprio Allos	-	-	10.063	-
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido (ii)	-	-	99.486	109.634
Liquidação de ações em tesouraria	26.444	-	26.444	-
Efeito fiscal de alienação de ativos	54.983	1.356	54.983	1.356
Outras exclusões	-	-	16.214	37.817
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	166.154	(461.112)	(55.840)	(982.020)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes (ii)	-	27	(94.097)	(129.920)
Diferidos	166.154	(461.139)	38.257	(852.100)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	166.154	(461.112)	(55.840)	(982.020)
Alíquota fiscal efetiva total	37,34%	-15,78%	-7,61%	-28,32%

(i) Referem-se aos créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social, que não foram contabilizados em virtude da ausência de expectativa de recuperabilidade;

(ii) Dos quais 96% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (84% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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 dezembro de 2024, a Controladora possui com suas partes relacionadas o montante líquido devedor de R\$11.220 (R\$12.530 devedor em 31 de dezembro de 2023).

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

Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC (controladora)

Em 31 de dezembro de 2024, os AFACs totalizavam R\$132.743 (R\$94.596 em 31 de dezembro de 2023) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$17.777 (R\$28.389 em 31 de dezembro de 2023), foi eliminada na apresentação do consolidado.

Compra de ações da ALLOS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia adquiriu 46.029.000 ações, através do Programa de Recompra de Ações de emissão da Controladora ALLOS. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía o montante de R\$544.775 na rubrica de “Aplicações financeiras” referente a essa transação.

Remuneração do pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração incluindo os encargos sociais, a qual contempla os conselheiros e diretores, está composta a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Benefícios de curto prazo	-	3.500
Benefícios rescisórios	-	11.945
	<u>-</u>	<u>15.445</u>

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

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

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

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

25. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Atividades Operacionais:				
Valor a receber pela venda de ativos	71.240	202.078	71.240	202.078
	<u>71.240</u>	<u>202.078</u>	<u>71.240</u>	<u>202.078</u>
Atividades de Investimento:				
Ações/Cotas recebidas como pagamento pela venda de ativos, mantidas em aplicações financeiras	122.874	-	122.874	-
Pagamento de dividendos por meio de transferências de ações	(448.112)	-	(448.112)	-
Perda de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	(195.269)	21.764	(195.269)	21.764
	<u>(520.507)</u>	<u>21.764</u>	<u>(520.507)</u>	<u>21.764</u>
	<u>(449.267)</u>	<u>223.842</u>	<u>(449.267)</u>	<u>223.842</u>

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

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 foi 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.

Declaração da diretoria sobre as demonstrações financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2025.

Declaração dos diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2025.