

#### **4.1 – Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância**

Os potenciais compradores dos nossos títulos e valores mobiliários devem considerar, de forma cuidadosa, os riscos específicos relacionados à nossa Companhia e aos nossos títulos e valores mobiliários. Devem ser consideradas, à luz das circunstâncias financeiras e dos objetivos do investimento, todas as informações constantes neste Formulário de Referência, nas demonstrações financeiras da Companhia, suas notas explicativas, bem como nos prospectos de ofertas públicas de valores mobiliários e, em particular, os fatores de risco abaixo relacionados.

Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por quaisquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado e liquidez dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderão diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder substancial ou totalmente o seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data de divulgação deste Formulário de Referência, podem afetar a Companhia adversamente. Além disso, riscos adicionais não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia na data de divulgação deste Formulário de Referência também poderão afetar a Companhia adversamente.

Para fins desta Seção e da Seção 5 deste Formulário de Referência, a indicação de que um risco pode ter ou terá um “efeito adverso” para nós, ou expressões similares, significa que tal risco pode ter ou terá um efeito adverso em nossa participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, resultado das operações, margens, fluxo de caixa e/ou no preço de mercado das ações de nossa emissão.

Riscos adicionais que, na data deste Formulário de Referência, consideramos irrelevantes ou que não são do nosso conhecimento, também podem ter um efeito adverso para nós.

Os fatores de risco descritos em todo este item “4.1. Fatores de Risco” e seus subitens, estão expostos em ordem decrescente de relevância dentro de cada subitem (ou seja, ordenados do mais relevante para o menos relevante de acordo com o que a Companhia conhece e acredita, na data deste Formulário de Referência).

Não obstante a subdivisão desta seção “4. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens.

##### **(a) Riscos relacionados à Companhia**

***As regulações e intervenções do governo sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre nós.***

A economia brasileira tem sofrido intervenções por parte do governo federal em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não temos controle e não podemos prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro.

Podemos vir a ser material e adversamente afetados por modificações nas políticas ou regulações que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

1. expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto ("PIB");
2. inflação;
3. taxas de câmbio;
4. taxas de juros;
5. níveis de emprego;
6. mudanças nas leis fiscais e tributárias;
7. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
8. restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
9. outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Isto pode afetar adversamente nossas atividades e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais, e também pode afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

Não é possível assegurar que as regulações atualmente vigentes que abarcam a Companhia permanecerão inalteradas. Há o risco de modificações em função de iniciativas legislativas do

governo, como a reforma tributária, o que pode gerar impactos nos resultados da Companhia, gerar incertezas para os nossos negócios e afetar o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

Os nossos resultados das operações e nossas condições financeiras foram e continuarão a ser afetados pelo enfraquecimento do PIB brasileiro. Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento do Brasil e, conseqüentemente, o uso de nossos produtos e serviços, que pode ter efeito adverso no preço de negociação dos nossos valores mobiliários.

***Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers e a conseqüente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers***

Nossos resultados operacionais dependem substancialmente da nossa capacidade em locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers nos quais temos participação e/ou administramos. Condições adversas nas regiões em que operamos podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações, bem como diminuir nossas receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas em caso de diminuição destas. Caso nossos Shopping Centers não gerem receita suficiente para que possamos cumprir com as nossas obrigações, a nossa condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

1. períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers;
2. alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers;
3. inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
4. modificações legislativas ou judiciais que possam impactar contratos de locação, atuais e futuros, incluindo alterações nas cláusulas, ajustes ou isenções de aluguel, redefinição de prazos de pagamento, mudanças nos critérios de correção, garantia de permanência, entre outros aspectos
5. aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;

6. eventual descontinuidade da operação pelos nossos parceiros dos estacionamentos dos nossos Shopping Centers em decorrência de não conseguirmos absorver estas operações de forma imediata; e

7. queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos nossos consumidores, incluindo aumento de utilização de transporte público ou por aplicativos de mobilidade.

### **Podemos não conseguir implementar integralmente nossa estratégia de negócios**

Podemos não conseguir implementar integralmente nossas estratégias de negócios. Não há como garantirmos que nossos objetivos e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas. Em consequência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e ao mesmo tempo replicar nossa estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Não podemos garantir que nossa estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as nossas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos nossos negócios e a qualidade dos nossos serviços.

Caso não sejamos bem-sucedidos no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, nossa condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos nossos valores mobiliários podem ser negativamente afetados. É importante destacar que o risco de a Companhia não conseguir implementar integralmente suas estratégias de negócio é uma consequência sobre a materialização dos demais riscos associados a estratégia da Companhia.

### ***Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os nossos resultados***

Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para nós. Caso não seja possível renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, podemos não encontrar novos clientes para locar nossos empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as nossas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso algum dos nossos maiores locatários rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os nossos negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

### ***A integridade dos nossos sistemas de informação pode ser comprometida***

As nossas atividades são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívida etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da nossa operação.

Estamos sujeitos a diversos ataques cibernéticos como por exemplo extorsão e sequestro de dados (*ransomware*), vírus de computador (*malware*), *phishing* ou ainda acesso indevido em nossos sistemas e plataformas de tecnologia, realizados por pessoas dentro ou fora da nossa empresa, a partir da internet, das nossas redes ou através das redes de terceiros com quem mantemos negócios, podendo causar a exposição de dados confidenciais dos usuários e/ou de nossa propriedade.

Além disso, nossas operações são dependentes de sistemas de tecnologia da informação e de infraestrutura crítica onde perturbações, instabilidades ou mesmo a inoperância destes sistemas em virtude de um ataque cibernético pode afetar negativamente a nossa capacidade em atender os nossos clientes, afetando adversamente a nossa reputação e os nossos negócios.

***O fato de nossos Shopping Centers serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do nosso controle, o que poderia resultar em danos significativos à nossa imagem e de nossos Shopping Centers, além de nos expor à responsabilidade civil e a custos inesperados***

Nossos Shopping Centers, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do nosso controle e de nossas diretrizes de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, além de manifestações, incidentes e outros eventos que podem causar danos contra nossos lojistas, consumidores e visitantes, afetando seriamente nossa imagem e nossos negócios, e a nossa capacidade operacional. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos por nós, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, podemos estar sujeitos à responsabilidade civil e ser obrigados a indenizar as vítimas, o que poderia reduzir nossos resultados operacionais.

Além disso, não se pode descartar a possibilidade de materialização de riscos, como acidentes e/ou incêndios nos nossos Shopping Centers, o que pode gerar danos à nossa imagem e reputação, e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas. Nesse sentido, não é possível garantir que não ocorram acidentes com potencial de causar danos físicos e materiais a nossos colaboradores, lojistas, consumidores, terceiros e ao público frequentador.

Na eventualidade de algum dos nossos Shopping Centers estar envolvido em incidentes destas espécies, poderemos ter perda de credibilidade dos nossos negócios, e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

***Nosso endividamento pode afetar negativamente nossos negócios e nossa capacidade de crescimento***

Em 31 de dezembro de 2024, nossa dívida líquida total consolidada foi R\$3.671,4 milhões, e nossos Empréstimos e Financiamentos, CCI's/CRIs e Debêntures circulante e não circulante, totalizaram R\$6.645,0 milhões.

Nosso endividamento consolidado poderá:

1. limitar nossa capacidade de obter novos financiamentos;
2. nos obrigar a dedicar uma parte substancial do nosso fluxo de caixa para servir a nossa dívida já existente, o que pode prejudicar nossa capacidade de usar nosso fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de nossas obrigações;
3. limitar nossa flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em nossos negócios e no setor em que atuamos e afetar a nossa capacidade de crescimento;
4. colocar-nos em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de nossos concorrentes que têm menor posição de alavancagem;
5. aumentar nossa vulnerabilidade a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos nossos negócios ou a economia;
6. restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
7. vencimento antecipado de dívidas já existentes, o que pode afetar a nossa capacidade em quitar todos os valores devidos.

Celebramos diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de *covenants* financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das nossas dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento

antecipado de outros instrumentos financeiros de que somos parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Nossos ativos e fluxo de caixa podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de nossas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar nossos resultados operacionais de forma negativa.

Caso nosso endividamento impacte qualquer destes fatores, nossos negócios e nossa capacidade de crescimento podem ser adversamente afetados.

***Nossas políticas, programa de integridade e os processos de governança estabelecidos pela Companhia podem não ser insuficientes para afastar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive quanto à Lei Anticorrupção e as diretrizes e políticas internas***

A Companhia adota processos estruturados de governança corporativa, gerenciamento de riscos, compliance, auditoria e controles internos, com o objetivo de garantir a conformidade com normas legais e regulatórias, especialmente no que se refere à ética, integridade e responsabilidade socioambiental.

Nesse contexto, são implementadas políticas e mecanismos destinados à prevenção, detecção e mitigação de condutas indevidas, incluindo desvios, fraudes e práticas inapropriadas. No entanto, apesar dos esforços contínuos para assegurar a observância das diretrizes, os procedimentos, políticas e programas de compliance da Companhia podem não ser suficientes para eliminar completamente o risco de infrações às leis, regulamentos e políticas internas. Além disso, a Companhia poderá não ser capaz de identificar integralmente comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive no que tange à Lei Anticorrupção e aos padrões de ética e conduta institucional.

***Dependemos dos principais membros de nossa administração e dos nossos acionistas de referência***

Nosso negócio depende dos esforços de nosso Conselho de Administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais de nosso Conselho de Administração ou alta administração decidam nos deixar, poderemos enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre nós.

Os nossos administradores não são contratados com cláusulas de *non compete*. Caso um de nossos administradores seja contratado por um de nossos concorrentes, nossos negócios podem ser afetados de forma negativa.

O conhecimento e a experiência de nossos acionistas de referência também contribuem para nosso negócio, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento de nossas atividades de negócios. Nossos acionistas de referência podem vender suas participações a

terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e não podemos garantir que continuarão a ser nossos acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em nosso negócio.

***Estamos sujeitos a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos***

Nós e nossos administradores somos e/ou poderemos vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária, trabalhista e criminal, nos quais não podemos garantir que obteremos decisões favoráveis, que seremos absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos nossos interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos nossos negócios conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a nossa reputação e imagem e/ou dos Shopping Centers, ou ainda que afetem nossos administradores, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados por nós, poderão causar um efeito adverso relevante para nós. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da nossa administração do nosso negócio, o que poderá impactar seu desempenho e conseqüentemente nossos resultados. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados por nós na estruturação de nossos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para nós.

Além disso, não temos como prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos nos itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Companhia ou quaisquer de suas afiliadas, administradores ou empregados.

Para mais informações sobre nossos processos judiciais ou administrativos ou de nossos administradores, veja os itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

***Paralisação total ou parcial das atividades de nossos Shopping Centers em decorrência de: desastres naturais; pandemias; greves; instabilidade social e outros eventos externos e alheios as nossas ações***

No que diz respeito à interrupção e continuidade das operações, consideramos que nossos shoppings são espaços abertos ao público e estamos sujeitos a tais fatores: de segurança; transporte público; ações de terrorismo e/ou ameaça nacional; greves comerciais e outras disputas trabalhistas; falhas em infraestruturas adjacentes a nossos Shopping Centers; desastres naturais, como inundações causadas por eventos naturais; paralisação no fornecimento de energia elétrica ou sistemas de informação, entre outros.

Adicionalmente, crises sanitárias podem nos impactar de forma indireta, assim como podem impactar de forma adversa grande parte, senão todos, os setores da economia mundial,

resultando em volatilidade e perdas nos mercados de ações globais. Incluem-se aqui os mercados emergentes, desta forma compreendendo o mercado de valores mobiliários brasileiro em que as nossas ações são negociadas. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os nossos valores mobiliários, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e dificultar o acesso ao mercado de capitais e o financiamento das nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

***Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos e efeitos adversos***

As apólices de seguro que temos contratadas para nossos Shopping Centers podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, pandemias ou endemias, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o Shopping Center e para nós. Não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela Companhia seguradora será pago tempestivamente e/ou suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de licenças e autorizações aplicáveis às atividades.

Finalmente, não podemos assegurar que, no futuro, conseguiremos renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***Podemos não ser bem-sucedidos na integração de nossas aquisições com nosso portfólio atual de Shopping Centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo Shopping Center ou sociedade adquirida***

O sucesso da integração de novos negócios dependerá da nossa capacidade em geri-los satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre nossos negócios atuais e futuros. Não há como garantir que quaisquer de nossas metas e estratégias serão integralmente implementadas ou produzirão os resultados esperados e podemos não ser capazes de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e os resultados de nossas operações. Consequentemente, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e ao mesmo tempo replicar nossa

estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Adicionalmente, após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao nosso portfólio existente. Os Shopping Centers adquiridos por nós, suas características, público-alvo, e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com nossa estratégia de crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos nossos negócios existentes pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da nossa administração. Podemos não ser capazes de implementar padrões de excelência na nossa gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não sejamos bem-sucedidos no desenvolvimento de nossos projetos e empreendimentos e em nossa gestão, o direcionamento da nossa política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para nós.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (*due diligence*) que conduzirmos com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades adquiridas podem não ser suficientes para nos proteger ou nos compensar por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode nos afetar adversamente inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***A Companhia pode não obter a redução de custos, o ganho de sinergias e outros benefícios estimados no processo de combinação de negócios***

A complexidade decorrente da combinação de negócios requer atenção e recursos significativos da administração à integração das nossas práticas de negócios. O processo de integração pode atrapalhar os negócios da Companhia e, se implementado de maneira ineficaz, pode impedir o alcance dos benefícios estimados com a transação, incluindo sinergias de custos e receitas. A incapacidade em enfrentar os desafios envolvidos na combinação de negócios, ou em obter os benefícios esperados pode prejudicar os nossos resultados operacionais. Adicionalmente, a integração pode resultar em problemas inesperados, despesas, surgimento de passivos, perda de clientes e desvios da atenção da administração, além da possível redução do preço das nossas ações.

***Prestamos serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação***

Celebramos contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com nossos Shopping Centers e com Shopping Centers de terceiros, diretamente ou por meio das nossas controladas, totalizando 56 Shopping Centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados, nossos negócios e resultados podem ser adversamente afetados. Além disso, podemos ter dificuldade em repassar inflação e custos adicionais nos reajustes aos lojistas.

***Podemos falhar na transformação digital do nosso negócio***

Fazer uma transformação digital significa reestruturar os nossos processos, absorvendo uma cultura digital com o objetivo de ganhar produtividade. Nesse sentido, em especial as empresas do segmento de varejo, buscam adaptar-se, criar e implementar novas formas de oferta e entrega de seus produtos e serviços. Consideramos essencial o estabelecimento de mecanismos que permitam a inclusão de lojistas nesse ambiente de avanço digital, o que demanda elevados custos de investimento em novas plataformas tecnológicas.

Entretanto, alguns fatores podem impactar negativamente nossos negócios e os nossos resultados, como falha no mapeamento das tendências de consumo, dependência de terceiros na gestão das plataformas tecnológicas que suportam os canais digitais, e arquitetura de tecnologia insuficiente para suportar o processo.

Não obstante, a rapidez das mudanças no mundo digital e a adoção de novas tecnologias podem afetar a nossa capacidade de se adaptar a um ambiente e comportamento de consumo distintos, o que pode levar a decisões tardias, equivocadas ou mesmo à falta de investimento em soluções que visam enfrentar a disrupção tecnológica e as tendências do ramo varejista. Porém, não é possível garantir que os investimentos serão suficientes e que a resposta a esses avanços será dada a tempo e com o nível de qualidade e retorno esperados.

***Estamos sujeitos aos riscos relacionados às nossas atividades de desenvolvimento, expansão e construção***

Pretendemos continuar a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. Nossas atividades de desenvolvimento e construção incluem os seguintes riscos:

1. não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos;
2. os custos de construção dos projetos podem ultrapassar nossas estimativas originais;

3. as taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
4. as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
5. podemos não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
6. podemos não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
7. podemos atrasar o registro de nossos direitos relativos a nossas propriedades junto aos cartórios de registro de imóveis competentes;
8. podemos sofrer autuações e intervenções de agentes regulatórios e de fiscalização devido à complexidade regulatória;
9. podemos ser responsabilizados por defeitos e problemas na construção; e
10. podemos não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significam que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir nosso crescimento e representar um efeito adverso sobre nossos resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte de nossa administração. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção em nossos terrenos pode nos afetar adversamente.

***Caso percamos e/ou não sejamos capazes de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, nossa capacidade de crescimento e a execução de nossa estratégia de negócios podem causar efeito adverso para nós***

A concretização da nossa estratégia, no que se refere à execução dos nossos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos nossos investimentos no setor de Shopping Centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de nossa alta administração. Nesse sentido, o nosso sucesso e crescimento futuro estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da nossa capacidade em identificar, atrair, capacitar e manter em nossos quadros profissionais qualificados. O mercado em

que atuamos é competitivo e não podemos assegurar que teremos sucesso em atrair e reter tais profissionais. A perda dos serviços de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para nós.

Nesse sentido, podemos relacionar os seguintes fatores de risco à dificuldade na atração e retenção de profissionais:

1. condições de trabalho inadequadas (qualidade de vida, home office);
2. clima organizacional inadequado;
3. baixa visibilidade da trilha de crescimento e aprendizado;
4. temas de diversidade não incorporados na cultura organizacional;
5. investimentos insuficientes para formação e desenvolvimento profissional;
6. pacote de remuneração e benefícios desalinhados com o mercado; e
7. ausência de um plano formal de sucessão de liderança e de posições-chave.

***Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais detemos participação podem ter interesses divergentes dos nossos***

Em determinados Shopping Centers nos quais possuímos participação parcial, dependemos da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos nossos, podendo agir de forma contrária à nossa política estratégica e aos nossos objetivos. Adicionalmente, caso não sejamos capazes de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações de nosso interesse, podemos não conseguir implementar adequadamente nossos projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as nossas despesas e impedir que os nossos administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos nossos negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***Nosso crescimento poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias para nós***

A nossa estratégia de negócio exige volumes significativos de capital, a serem aplicados em nossos futuros projetos, bem como em gastos com a manutenção de nossas atividades.

Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir nossa necessidade de capital, podemos ser obrigados a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar nossas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos nossos projetos, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente nossa condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais.

Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode nos forçar a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinarar nosso endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de nossas atividades, afetando negativamente nossos resultados operacionais.

***Podemos enfrentar dificuldades para adquirir terrenos com localização e preços que consideramos adequados, bem como dificuldades na construção de nossos projetos***

Nosso crescimento depende de diversos fatores, alguns dos quais estão fora de nosso controle, como a oportunidade de aquisição de terrenos ou ativos em condições favoráveis, aprovação de nossos novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Companhia. Nosso sucesso também depende do crescimento do mercado em que atuamos, com projeções de mercado podem não se realizar e negativamente nossa capacidade de atender à demanda estimada.

***Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações***

De acordo com nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendo ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido ajustado pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Poderemos não pagar dividendos a nossos acionistas em qualquer exercício, caso nosso Conselho de Administração determine que não possuímos lucro líquido ou reservas de lucro nos termos da Lei das Sociedades por Ações para distribuir dividendos, ou que a distribuição de dividendos seria incompatível com a nossa situação financeira naquele momento, e nossos acionistas deliberem não os distribuir. Adicionalmente, alterações legislativas podem resultar na impossibilidade de pagamento de dividendos, pagamentos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, tributação de dividendos.

***A captação de recursos adicionais por meio de uma oferta pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá diluir a participação acionária de nossos acionistas***

Poderemos, no futuro, captar recursos por meio da emissão pública ou privada de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de nossos acionistas e poderá, portanto, diluir a participação acionária percentual e patrimonial de nossos atuais acionistas, bem como dos novos investidores em nossas ações ou títulos de dívida conversíveis em nossas ações. Adicionalmente, podemos também realizar incorporações ou outras transações semelhantes no futuro, o que pode diluir a participação de nossos acionistas em nosso capital social ou reduzir o preço de mercado das nossas ações. Qualquer captação de recursos por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ou a participação em transações societárias com efeito semelhante a uma incorporação pode diluir a participação de acionistas da Companhia em seu capital social ou resultar em uma redução do preço de mercado das nossas ações. Ainda que seja garantido o direito de preferência nos termos da Lei das Sociedades por Ações, eventuais acionistas que não o exercerão no contexto de um aumento de capital terão sua participação societária diluída.

***Alterações nos padrões contábeis podem impactar a forma que divulgamos nossos resultados***

Os órgãos que determinam os padrões contábeis, bem como outros órgãos reguladores, alteram periodicamente os padrões contábeis e de relatórios financeiros que regem a preparação das nossas demonstrações financeiras. Essas mudanças podem afetar adversamente a forma que registramos e evidenciamos nossa posição econômica, financeira e nossos resultados operacionais. Estamos sujeitos a obrigatoriedade de aplicação de um padrão novo ou revisado retroativamente, resultando na atualização de demonstrações financeiras de períodos anteriores.

**(b) Riscos relacionados aos seus acionistas, em especial os acionistas controladores**

Na data da entrega deste Formulário de Referência, a Companhia não possui acionistas controladores, mas acionistas de referência signatários de acordo de acionistas, conforme disposições previstas no item 1.13 deste Formulário, que regra a forma como determinadas matérias serão decididas pelo grupo. No entanto, tais matérias serão, na forma do Estatuto Social e da lei, sempre submetidas ao Conselho de Administração e Assembleias Gerais aplicáveis.

**(c) Riscos relacionados às suas controladas e coligadas**

***Dependemos em grande parte dos resultados de nossas controladas, que podem não vir a ser distribuídos***

A nossa capacidade de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com nossas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros de nossas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das nossas obrigações e para a distribuição de dividendos a nossos acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de nossas controladas pode afetar o nosso negócio, nossa condição financeira ou nossos resultados operacionais.

***Podemos estar expostos a riscos financeiros relacionados a nossas controladas e joint ventures***

Devido à nossa participação em controladas e *joint ventures*, estamos expostos a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes de nossa relação financeira e comercial com nossas controladas, bem como com nossos parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência de nossos parceiros, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre nós e nossos parceiros. Caso nossos parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa.

Adicionalmente, compartilhamos o controle ou somos acionistas minoritários em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que precisemos obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais detemos participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns de nossos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos nossos e nossos parceiros podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação de nossas estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre nós e nossos parceiros podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam nos afetar adversamente.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária e/ou subsidiária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, podemos ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta de nossos parceiros em determinados empreendimentos em comum.

**(d) Riscos relacionados aos seus administradores**

**A perda de membros chave de nossa administração, o enfraquecimento da nossa cultura corporativa e/ou a incapacidade de atrair e reter pessoal qualificado poderá ocasionar um efeito adverso relevante**

A nossa capacidade em manter uma posição competitiva depende significativamente dos serviços prestados por nossa administração. A perda de membros chave de nossa administração pode prejudicar nossas operações e ter um efeito adverso em nossos negócios e, conseqüentemente, em nossos resultados operacional e financeiro. Em caso de renúncia de membros da nossa administração, podemos não ser capazes de manter nossa cultura ou substituí-los por indivíduos com a mesma experiência e qualificação.

***Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos judiciais ou administrativos que envolvam nossos administradores podem ter um efeito adverso relevante***

Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia podem vir a ser partes ou serem mencionados e/ou chamados a depor em processos administrativos e judiciais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, que não tenham relação com a Companhia, porém cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, impactando negativamente a nossa reputação direta ou indiretamente, e especialmente caso sejam condenados em processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando o exercício de suas funções na Companhia. Ainda, a gestão dos nossos negócios existentes pode ser comprometida se a instauração e/ou andamento e/ou resultado de tais processos se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da nossa administração, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios.

Não temos como prever se surgirão futuras investigações, desdobramentos de eventuais investigações em curso ou alegações envolvendo a diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração. Caso surjam investigações, alegações ou desdobramentos, a reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações, poderão ser adversamente afetados.

**(e) Riscos relacionados aos seus fornecedores**

***Dependemos da disponibilidade dos serviços críticos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e nossos resultados operacionais***

Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura de nossos Shopping Centers. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar nossa capacidade de prestar serviços. Adicionalmente, se formos responsáveis pela operação desses serviços públicos, seríamos obrigados a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo em nossas despesas operacionais. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente nossos resultados operacionais.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores de nossos Shopping Centers, o que pode gerar efeitos adversos para nossos negócios e resultados financeiros, bem como em nossa reputação.

***Podemos ser responsabilizados por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de nossas atividades, o que pode nos afetar adversamente***

Celebramos contratos com empresas terceirizadas, que nos provêm significativa quantidade de mão-de-obra para nossos Shopping Centers, tais como manutenção, estacionamento, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Além disso, comportamentos antiéticos ou fraudulentos, ou corrupção por parte dos fornecedores de mão de obra ou da própria mão-de-obra terceirizada fornecida podem nos afetar de forma negativa. Adicionalmente, não podemos garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão associar vínculo empregatício conosco, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

**(f) Riscos relacionados aos seus clientes**

***Nosso desempenho financeiro depende dos resultados de nossos Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas de nossos locatários, pagamento de aluguéis pelos lojistas, e de nossa capacidade de mantermos altos níveis de ocupação***

Nossos resultados financeiros e operacionais dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos de nossos locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde nossos Shopping Centers estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-

commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores em nossos Shopping Centers como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades de nossos Shopping Centers ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia nos afetar adversamente.

Adicionalmente, nossos resultados financeiros e operacionais dependem de nossa capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Em dezembro de 2024 96,8% da ABL disponível em nossos Shopping Centers estava ocupada. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância em nossos Shopping Centers, e não podemos garantir que seremos capazes de manter nosso nível atual de ocupação. Isto poderá afetar adversamente o mix de lojas dos nossos Shopping Centers, impactando nossa estratégia de negócios, diminuir nossa capacidade de atrair consumidores, além de aumentar o custo por metro quadrado, o que pode causar efeito adverso para nosso negócio e resultado operacional.

***Eventuais dificuldades financeiras dos nossos lojistas poderão causar um efeito adverso para nós***

Nosso resultado operacional depende da liquidez, solvência e desempenho financeiro dos nossos lojistas e sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Eventuais dificuldades financeiras por parte dos nossos lojistas podem causar descumprimento de prazos e outros termos de seus contratos, a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. Podemos não ser capazes de ocupar novamente tais espaços com facilidade, com a mesma categoria de lojas e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá afetar adversamente o mix de lojas dos nossos Shopping Centers, impactando nossa estratégia de negócios, diminuir nossa capacidade de atrair consumidores, além de aumentar o custo por metro quadrado, o que pode causar efeito adverso para nosso negócio e resultado operacional.

***Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os nossos negócios***

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de Shopping Centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os

nossos negócios, condição financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das nossas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em nossos Shopping Centers. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os nossos negócios e nossos resultados operacionais de forma negativa.

**(g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue**

***Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, nos causar um efeito adverso***

Os nossos resultados operacionais dependem substancialmente de nossa capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, poderemos não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar nossos resultados operacionais e diminuir nossas receitas de locação:

1. períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem levar a diminuição dos preços das locações;
2. aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
3. protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings;
4. falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
5. incapacidade de atração e manutenção de locatários das lojas;
6. inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
7. aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;
8. aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
9. mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
10. competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados negativamente, assim como a distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio aos nossos acionistas.

***Nossos resultados operacionais dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas***

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das nossas operações depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O resultado operacional dos nossos Shopping Centers depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos nossos Shopping Centers, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração de nossa imagem perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas por nós ou mesmo catástrofes naturais fora de nosso controle, pode causar a diminuição da rentabilidade de nossos locatários e, conseqüentemente, um efeito adverso em nós e em nossos negócios. Caso as Lojas venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, poderemos não ser capazes de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido. Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, conseqüentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume de nossas operações***

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto Shopping Center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor e o aparecimento de sistemas alternativos de varejo têm levado a modificações nos Shopping Centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shopping Centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (*Mix* de Lojas), Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Os varejistas em nossos imóveis enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, e-commerce e atividades de entretenimento. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com nossos concorrentes, lojistas que locam espaços em Shopping Centers que sejam nossos concorrentes e estejam localizados em áreas próximas aos nossos empreendimentos podem sofrer limitações em locar espaços em nossos Shopping Centers. Se não formos capazes de responder tão adequada e prontamente quanto nossos concorrentes, nossa situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

Na medida em que um ou mais de nossos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os nossos concorrentes, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de nossas operações poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

#### ***Nossos Shopping Centers poderão enfrentar forte concorrência***

Companhias de Shopping Centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e características do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos Shopping Centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os nossos Shopping Centers poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais nossos Shopping Centers operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos nossos Shopping Centers em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, poderemos enfrentar dificuldades na renovação de nossos contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em nossos Shopping Centers e a consequente redução do nosso fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, podemos sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores de nossos Shopping Centers, tal como e-commerce, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

#### **(h) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue**

***O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar nossas atividades desenvolvidas***

A atuação regular dos Shopping Centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, locação, condomínio, ambiental, e à obtenção de autorizações e licenças. Somos obrigados a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver nossos empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações tempestivamente, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas, cíveis ou criminais, o que poderá nos afetar, bem como nossos Shopping Centers e nossa imagem de forma adversa.

As Companhias em nosso mercado estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. Nosso negócio também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos Shopping Centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU.

Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos Shopping Centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos Shopping Centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante em nossos negócios e resultados.

A construção de novos Shopping Centers e a expansão de Shopping Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar nossos custos, limitar nosso crescimento ou de alguma forma afetar adversamente nossas estratégias.

***A Lei de Locação possui características peculiares no setor de Shopping Centers e pode gerar riscos à condução dos nossos negócios***

Os contratos de locação com os lojistas em nossos Shopping Centers são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos cumulativamente determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar 2 riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para nós. São eles: (i) caso desejarmos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o *mix* de lojas de nossos Shopping Centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer em nossos Shopping Centers por um novo período contratual; e (ii) caso desejarmos, além da desocupação

do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, ficamos sujeitos à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, além de ter que arcar com custos processuais e de advogados.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos nossos interesses, podem afetar a condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

***Falhas de segurança cibernética ocorridos na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e nas bases de dados da Companhia, podem resultar em acesso indevido as informações pessoais ou confidenciais e conseqüentemente configurar o descumprimento de obrigações legais, incluindo a Lei Geral de Proteção de Dados, podendo a Companhia ser afetada adversamente pela aplicação de sanções de diversas naturezas e pelos mais diversos danos direto ou indiretamente atrelados ao respectivo evento .***

Apesar do avanço do arcabouço legal, ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos, não sendo, as novas previsões legais, capazes de garantir uma isenção dos riscos no tratamento de informações. Em razão da atividade da Companhia, temos acesso a número elevado de dados pessoais e, embora tenhamos adotado diversos mecanismos administrativos e técnicos para nos resguardar frente a possíveis incidentes, ainda estamos sujeitos a tentativas de acesso não autorizado, falhas na prevenção e identificação de ataques, utilização indevida de informações ou, ainda falhas em nossos sistemas de apoio.

Com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018, conforme alterada – “LGPD”), passamos a ter no cenário nacional um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, que prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses legais admitidas para o tratamento de dados pessoais e seus requisitos de admissibilidade, as obrigações vinculadas aos agentes de tratamento, inclusive na hipótese de ocorrência de eventual incidente de segurança, bem como a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), através da Medida Provisória 869 de dezembro de 2018, convertida na Lei 13.853/2019.

A mencionada lei prevê que, em caso de seu descumprimento, agentes de tratamento de dados pessoais se sujeitarão às possíveis seguintes sanções administrativas a serem aplicadas conforme o grau e extensão do incidente: advertência, publicização do incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, multa diária ou multa simples, essa última observado o limite de até

2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

### ***Alguns dos nossos Shopping Centers estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias***

Alguns de nossos Shopping Centers, tais como Shopping Taboão, Shopping da Bahia, Shopping Leblon, Passeio das Águas Shopping, Boulevard Belém, Shopping Villagio Caxias do Sul e Shopping Villa-Lobos estão parcialmente onerados. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados por nós poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis, caso as obrigações garantidas não sejam quitadas, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel por nós.

### ***Podemos ser afetados substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro***

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, incluem multas sobre faturamento, responsabilidade criminal dos administradores, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, entre outras sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente nossos resultados e nossa reputação.

Os nossos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações descritas na lei. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Companhia com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

***Nossas aquisições futuras podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras***

De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e a Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que tratam sobre a ordem econômica, e respectivos regulamentos expedidos pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”), quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante devem ser aprovadas pelo CADE.

Nesse contexto, deverão ser submetidas ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$750 milhões e, qualquer outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que operamos, o que poderia nos afetar adversamente.

**(i) Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia e suas Controladas não atuam em países estrangeiros.

**(j) Riscos relacionados a questões sociais**

***Podemos ser incapazes de implementar medidas sociais voltadas para nossos stakeholders e para as comunidades em que operamos, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, o que pode afetar negativamente a nossa reputação***

Nos últimos anos, os órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais, o público investidor e a sociedade civil têm se mostrado cada vez mais atentos à efetiva adoção, pelas Companhias e, mais especificamente, pelos emissores de valores mobiliários, de práticas: (i) ambientais, por meio da implementação de medidas visando à redução de impacto ao meio ambiente; (ii) sociais, por meio do comprometimento com o cuidado com seus colaboradores,

fornecedores e comunidade de sua área de influência; e (iii) de governança, por meio de ações voltadas à aplicação eficiente e com responsabilidade dos recursos financeiros e humanos (ESG).

Em relação ao aspecto Social, a implementação eficaz de práticas sociais depende da identificação contínua, dinâmica e sistemática, bem como de minucioso entendimento das principais características e demandas dos stakeholders com os quais nos relacionamos e interagimos, e com as comunidades que influenciam ou são influenciadas por nossos negócios, de modo a avaliar os potenciais riscos e impactos gerados por nossas operações sobre tais pessoas e comunidades. Especificamente com relação aos nossos Shopping Centers, que são um espaço de convívio e circulação de pessoas, questões sociais podem eclodir e afetar adversamente a nossa imagem e, conseqüentemente, nossos resultados.

Caso não sejamos capazes de implementar medidas sociais eficazes para nossos públicos e nas comunidades onde atuamos, incluindo a realização de treinamentos periódicos com nossos colaboradores, implementação de processos internos específicos, contratação e alocação de times dedicados a esse tema, e inserção de medidas coercitivas com o objetivo de evitar que nossos stakeholders venham a praticar atos que não estejam alinhados com os nossos pilares do respeito, da diversidade e inclusão, a nossa reputação e, conseqüentemente, a percepção de nossos clientes sobre nós poderão ser negativamente afetadas, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais.

**(k) Riscos relacionados a questões ambientais**

***O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar nossas atividades e imagem***

Nossas atividades de construção e de gestão de Shopping Centers podem nos sujeitar a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os nossos Shopping Centers podem ainda causar danos ao meio ambiente, como, por exemplo, vazamento de contaminantes, além de passivos ambientais de propriedades adquiridas. Nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais, estaduais e municipais, bem como resoluções e regulamentações, podemos ser obrigados a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos Shopping Centers. Dessa forma, podemos ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em nossas propriedades. Podemos também ser responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

Podemos incorrer em tais custos estando ou não cientes, ou tendo conhecimento de nossa responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos nossos negócios, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo em nossos resultados operacionais, imagem condição financeira.

***A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais***

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Companhia reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à nossa reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, podemos incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar negativamente os nossos resultados operacionais.

Ademais, as nossas atividades, exercidas diretamente ou por meio de suas Controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o nosso fluxo de caixa, nossa imagem e nossos investimentos.

**(I) Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição**

***Estamos sujeitos à riscos físicos e de transição em nossos Shopping Centers causados por eventos climáticos extremos***

Os riscos físicos incluem eventos climáticos extremos, como tempestades tropicais, furacões, enchentes e secas prolongadas, que podem causar danos materiais significativos em nossos

Shopping Centers, incluindo com o seu fechamento total ou parcial, e afetar a saúde e a segurança dos colaboradores, consumidores e clientes. Esses eventos podem afetar a disponibilidade de água, energia e outros recursos, bem como interromper as operações comerciais e desacelerar a economia, afetando negativamente os nossos negócios e os resultados de nossas operações.

O combate aos riscos de transição climática exige o aprimoramento contínuo de nossas práticas de gestão ambiental em especial relacionadas ao controle de emissões de gases de efeito estufa.

As ações de países desenvolvidos, somadas aos interesses de uma nova classe de investidores, têm elevado o foco para o tema mudanças climáticas e como as empresas têm feito a gestão de possíveis impactos negativos ao negócio. Estamos sujeitos a legislação federal, estadual e municipal relacionadas ao uso sustentável dos recursos naturais e controle das emissões de gases.

O cumprimento das legislações e a adequação das práticas para redução das emissões de gases de efeito estufa exigem o aprimoramento contínuo de nossas práticas de gestão ambiental que devem ser incorporadas à nossa estratégia de expansão envolvendo a modernização de máquinas e equipamentos considerando a eficiência energética e fontes de energia renovável bem como a destinação de resíduos. A introdução de tais práticas requer investimentos em metodologias e gestão de prestadores de serviço (nacionais e regionais) que reflitam o atual desafio de nosso crescimento.

**(m) Riscos relacionados à outras questões não compreendidas nos itens anteriores**

**Riscos macroeconômicos:**

***Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poder afetar adversamente o valor de negociação dos nossos valores mobiliários***

Historicamente, o Brasil experimentou altas taxas de inflação. A inflação e certas medidas tomadas pelo Governo Federal para contê-la, incluindo o aumento da taxa SELIC estabelecida pelo Banco Central, juntamente com a especulação sobre as medidas governamentais a serem adotadas, afetam material e adversamente a economia brasileira e contribuem para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro e nos afetando adversamente. A inflação anual do Brasil, medida pelo índice geral de preços (Índice Geral de Preços - Mercado), acumulou 6,54% no ano de 2024. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou inflação de 4,83% em 2024, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Comitê de Política Monetária) reduziu as taxas de juros oficiais para 12,25% em dezembro de 2024, tendo reduzido 1 p.p. no ano de 2024. Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de

juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira.

Possíveis apertos das políticas monetárias podem restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros têm o potencial de desencadear aumentos na inflação e, conseqüentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o nosso negócio e aumentar os pagamentos sobre o nosso endividamento.

Na hipótese de aumento da inflação, as receitas de aluguel companhia tendem a aumentar, mas também há aumento das despesas. O oposto ocorre se houver queda na inflação. Adicionalmente, variações na inflação impactam a dinâmica de consumo da economia brasileira, afetando as receitas dos ativos da empresa.

Além disso, as medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que o nosso endividamento é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários (CDI). Pressões inflacionárias podem reduzir a nossa capacidade de acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem ser prejudiciais para nós ou afetar adversamente o preço de negociação dos nossos valores mobiliários.

***A relativa volatilidade do mercado de capitais brasileiro poderá restringir consideravelmente a capacidade dos investidores de vender as ações da Companhia pelo preço desejado e no momento desejado***

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como as ações da Companhia, envolve um grau de risco maior do que o investimento em valores mobiliários de emitentes de países cujos cenários políticos e econômicos são mais estáveis, e, em geral, tais investimentos são considerados especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, dentre outros:

1. Alterações no cenário regulatório, tributário, econômico e político que possam afetar a capacidade dos investidores de receber pagamento, no todo ou em parte, relativo a seus investimentos; e
2. Restrições ao investimento estrangeiro e à repatriação do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é consideravelmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os grandes mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos da América. Não podemos garantir que haverá um mercado líquido

ou que não haverá restrição possível à negociação das nossas ações (inclusive *circuit-bracker* impostos pela B3), o que pode limitar consideravelmente a capacidade dos titulares das ações da Companhia de vendê-las pelo preço e na data que desejarem, afetando de modo desfavorável os preços de comercialização das nossas ações.

Além disso, o preço das ações está frequentemente sujeito a volatilidade. Se um mercado de negociação ativo e líquido de nossas ações não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação de nossas ações ordinárias poderá ser negativamente afetado.

***A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, conseqüentemente, os nossos negócios e os resultados de nossas operações***

Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao dólar norte-americano e outras moedas não terá um efeito adverso para as nossas atividades.

A desvalorização do Real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os nossos resultados, por conta da retração no consumo e do aumento dos nossos custos, bem como uma parcela de nossas matérias-primas tem seus preços direta ou indiretamente atrelados ao dólar norte-americano. Por outro lado, a valorização do Real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Não exercemos quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispomos da capacidade de prevê-la. O nosso negócio, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

***Instabilidade política pode afetar adversamente a economia brasileira, os nossos negócios e os resultados de nossas operações, bem como o preço de negociação das nossas ações***

O ambiente político brasileiro influenciou e continua a influenciar o desempenho da economia do país. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral e, historicamente, resultaram em uma desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos pelas companhias brasileiras. A instabilidade econômica, assim como o ambiente político dos últimos anos, contribuiu para um declínio da confiança do mercado na economia brasileira. Não obstante, ocorreram investigações relacionadas a alegações de lavagem de dinheiro e corrupção sendo conduzidas pelo Ministério Público, incluindo a "Lava Jato", que impactaram negativamente a economia e o cenário político brasileiro. Além disso, os governos estaduais estão enfrentando preocupações fiscais devido ao alto ônus de dívidas, às receitas em declínio e às despesas inflexíveis. A confiança abalada na condição orçamentária e na orientação fiscal do governo brasileiro pode resultar em rebaixamento da dívida brasileira por agências de

rating, impactar negativamente a economia brasileira, levar a uma desvalorização do Real e a um aumento da inflação e das taxas de juros, afetando negativamente os nossos negócios, resultados operacionais e condição financeira. Não podemos prever a capacidade do Governo atual em implementar políticas e reformas propostas, o que pode vir a ter um impacto negativo em nossos negócios e no preço de nossas ações. Além disso, qualquer exacerbação do desentendimento entre os poderes da República pode resultar em impasses no Congresso Nacional, agitação política, protestos e/ou greves que podem afetar adversamente nossos negócios. A incerteza quanto à implementação pelo governo de mudanças relacionadas a políticas monetárias, fiscais e previdenciárias, assim como qualquer legislação pertinente, pode contribuir para a piora da estabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade dos mercados de valores mobiliários brasileiros. Não conseguimos estimar completamente o impacto dos desenvolvimentos político e macroeconômico global e brasileiro em nossos negócios. A recente instabilidade econômica e política levou a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários, o que também pode afetar adversamente a nossa Companhia e os nossos valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica e incerteza política podem afetar adversamente os nossos negócios e os preços de negociação dos nossos valores mobiliários.

***Qualquer rebaixamento na classificação de crédito do Brasil poderá afetar adversamente o preço de negociação das nossas ações***

Os *ratings* de crédito afetam a percepção de risco dos investidores. Agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus *ratings* soberanos, tendo como base diversos fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em quaisquer desses fatores.

As agências de *rating* começaram a revisar a classificação de *rating* de crédito soberano do Brasil em setembro de 2015. Subsequentemente, o Brasil perdeu sua condição de grau de investimento nas 3 principais agências de *rating*. Na data deste Formulário de Referência, o rating de crédito brasileiro era classificado como BB, Ba1 e BB, pela Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente.

Os rebaixamentos que ocorreram desde 2015, afetaram negativamente os preços de negociação de valores mobiliários dos mercados de dívida e de ações de emissores brasileiros. Apesar de elevações recentes nas notas de crédito, o Brasil ainda não possui grau de investimento.

Não podemos garantir que as agências de *rating* manterão essas classificações sobre o crédito brasileiro e qualquer rebaixamento de *ratings* de crédito soberano brasileiro poderá aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, aumentar o custo de futuras emissões de dívida e afetar adversamente o preço de negociação das nossas ações.

***Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira, inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, o que pode impactar o preço de negociação de nossas ações***

O nosso crescimento está diretamente atrelado à expansão do mercado interno brasileiro, estando os nossos negócios bastante integrados às operações de seus clientes, distribuídos em diversos setores econômicos. A redução do ritmo de crescimento econômico brasileiro, com retração da demanda no atacado e varejo, a redução de investimentos em bens de capital e infraestrutura podem afetar diretamente o nosso resultado operacional e financeiro.

Além disso, o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de Companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas como Estados Unidos da América e certos países europeus, e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das Companhias brasileiras, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos da América, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Qualquer aumento nas taxas de juros de outros países, especialmente os Estados Unidos da América, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores nos mercados de capitais brasileiros, afetando negativamente as nossas ações. Ainda, crises ou acontecimentos relevantes em outros países e mercados de capitais podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das Companhias brasileiras, inclusive os nossos valores mobiliários e o seu respectivo preço de negociação, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o nosso acesso mercados de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) conflitos entre Israel e Palestina, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com conseqüente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados.

***Os negócios da Companhia podem ser afetados por eventos políticos, guerras, terrorismo e outras incertezas geopolíticas, tais como o conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia.***

A guerra, o terrorismo e outras incertezas geopolíticas causaram e podem causar danos ou perturbações à economia e ao comércio global ou regionalmente, o que pode ter um efeito material adverso sobre os negócios da Companhia, seus clientes e as empresas com as quais fazem negócios.

Atualmente os mercados globais estão operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão russa, em grande escala, no território ucraniano, em 2022. Além disso, tensões geopolíticas em outras regiões, como o Oriente Médio e o Indo-Pacífico, também contribuem para um ambiente de instabilidade global.

Embora a duração e o impacto desses conflitos sejam altamente imprevisíveis, e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial em todo o mundo.

#### **4.2 – Os 5 principais fatores de risco de mercado, independentemente da categoria em que estejam inseridos**

- 1-** As regulações e intervenções do governo sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre nós.
- 2-** Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers.
- 3-** Podemos não conseguir implementar integralmente nossa estratégia de negócios.
- 4-** Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os nossos resultados.
- 5-** A integridade dos nossos sistemas de informação pode ser comprometida.

### **4.3 - Descrição dos principais riscos de mercado**

Além dos riscos indicados no item 4.1 deste Formulário de Referência, estamos expostos a riscos de mercado decorrentes de nossas atividades envolvendo principalmente a possibilidade de flutuações na inflação e mudanças nas taxas de juros e dos índices de preço (riscos de mercado), além de risco de crédito, liquidez e operacional.

#### **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 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 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, conforme tabela abaixo. Todo o 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.

(Em reais mil)	Consolidado	
	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Aluguéis	620.517	662.730
Estacionamento	56.885	49.002
Prestação de serviços	66.331	55.687
CDU a receber	28.831	28.030
Quotas condominiais a receber	148.625	155.231
Outros	80.955	102.891
	1.002.144	1.053.571
Aluguel Linear	102.258	137.297
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(519.209)	(544.553)
	585.193	646.315

### Risco de liquidez

Representa a possibilidade de descasamento entre os vencimentos de ativos e passivos, o que pode resultar em incapacidade de cumprir com as obrigações nos prazos estabelecidos. A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida. 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 (financiamento, 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 ativos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

(em reais mil)				<b>Consolidado</b>			
<b>31 de dezembro de 2024</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Fluxo de caixa contratual</b>	<b>6 meses ou menos</b>	<b>06 - 12 meses</b>	<b>01 – 02 anos</b>	<b>02 – 05 anos</b>	<b>Mais de 5 anos</b>
<b>Passivos financeiros não derivativos</b>							
Empréstimos e financiamentos	422.390	497.056	182.792	124.782	131.122	50.628	7.732
Fornecedores	89.934	89.934	89.934	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	427.236	439.074	212.245	207.077	19.752	-	-
Debêntures	5.575.582	9.199.064	407.863	343.094	786.216	3.616.837	4.045.054
CCIs	647.052	674.906	615.789	9.163	18.810	31.144	-
Passivo de arrendamento	179.423	398.254	19.351	19.063	37.495	73.617	248.728
<b>Instrumentos financeiros derivativos</b>							
Swap (debêntures)1	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
<b>Total</b>	<b>7.500.000</b>	<b>11.732.941</b>	<b>1.532.918</b>	<b>716.781</b>	<b>1.019.382</b>	<b>4.416.173</b>	<b>4.317.687</b>

(em reais mil)				<b>Consolidado</b>			
<b>31 de dezembro de 2023</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Fluxo de caixa contratual</b>	<b>6 meses ou menos</b>	<b>06 - 12 meses</b>	<b>01 – 02 anos</b>	<b>02 – 05 anos</b>	<b>Mais de 5 anos</b>
<b>Passivos financeiros não derivativos</b>							
Empréstimos e financiamentos	784.623	931.110	208.438	167.417	325.431	204.932	24.892
Fornecedores	91.535	91.535	91.535	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	453.017	504.420	21.675	416.820	65.925	-	-
Debêntures	3.801.525	5.414.277	285.830	229.201	498.175	3.889.987	511.084
CCIs	1.092.783	1.247.898	132.787	150.410	795.432	169.269	-
Contas a pagar de arrendamento	186.709	420.010	20.059	22.935	41.557	82.618	252.841
<b>Instrumentos financeiros derivativos</b>							

Swap (debêntures)1	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
Total	<b>6.457.406</b>	<b>8.687.827</b>	<b>759.174</b>	<b>986.636</b>	<b>1.728.521</b>	<b>4.424.679</b>	<b>788.817</b>

No item 2.1.f deste Formulário são apresentados os principais instrumentos financeiros passivos da Companhia.

## Risco de mercado

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

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

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

### *Risco Cambial*

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

### *Risco de taxa de juros:*

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

<i>(Em reais mil)</i>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2024</b>	<b>31 de dezembro de 2023</b>
<b>Instrumentos financeiros de taxas de juros</b>		
Ativos financeiros <sup>1</sup>	3.559.156	2.321.751
Passivos financeiros <sup>2</sup>	(7.341.617)	(6.410.192)
	(3.782.461)	(4.088.441)
<b>Instrumentos financeiros derivativos</b>		
Ativos financeiros	-	3.378
Passivos financeiros	(158.383)	(50.592)
	(158.383)	(47.214)

<sup>1</sup>Incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

<sup>2</sup>Incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, obrigações por compra e venda de ativos e passivo de arrendamento.

### *Ativo financeiro:*

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados.

*Passivos financeiros (exposição por tipo de risco):*

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2024, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

*Em reais mil*

			<b>Consolidado</b>		
			<b>31 de dezembro de 2024</b>		
<b>Operação</b>	<b>Fator de risco</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Cenário I (provável)</b>	<b>Cenário II (+25%)</b>	<b>Cenário III (+50%)</b>
Aplicações financeiras	Alta do CDI	3.197.111	3.648.592	3.761.516	3.874.461
Obrigações a pagar por compra de ativos	Alta do CDI	(403.618)	(447.612)	(458.611)	(469.609)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(4.996.128)	(5.914.450)	(6.056.662)	(6.099.993)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(508.910)	(534.438)	(540.459)	(546.538)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IGP-DI	(11.814)	(12.028)	(12.064)	(12.100)
Swap (debêntures) <sup>1</sup>	Alta do CDI	(158.383)	(158.383)	(165.629)	(172.790)
		(2.881.742)	(3.418.319)	(3.471.909)	(3.426.569)

*Em reais mil*

			<b>Consolidado</b>		
			<b>31 de dezembro de 2023</b>		
<b>Operação</b>	<b>Variável de risco</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Cenário I (provável)</b>	<b>Cenário II (+25%)</b>	<b>Cenário III (+50%)</b>
CDI	Alta CDI	(4.307.947)	(4.353.361)	(4.374.258)	(4.395.245)
IPCA	Alta IPCA	(559.732)	(571.995)	(575.670)	(579.368)
IGP-DI	Alta IGP-DI	(437.304)	(428.310)	(432.134)	(435.987)
Swap (debêntures) <sup>1</sup>	Alta CDI	(47.214)	(47.214)	(88.117)	(128.842)

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

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

*Risco de Valor Justo:*

#### *Determinação do valor justo*

A Administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados neste item estão com valor contábil próximo ao valor justo. Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

(Em reais mil)

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

#### *Hierarquia de valor justo*

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação. Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

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

#### *Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo*

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

#### *Disponibilidades e aplicações financeiras*

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

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

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

#### *Contas a receber*

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

#### *Limitações*

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas. O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações.

### **Risco Operacional**

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

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

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

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado assim como o desempenho financeiro e

operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

### *Gestão de capital*

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

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

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

<i>(Em reais mil, exceto porcentagem)</i>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2024</b>	<b>31 de dezembro de 2023</b>
Empréstimos e financiamentos	6.645.024	5.678.931
Obrigações por compra de ativos	427.236	453.017
Total	7.072.260	6.131.948
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(47.771)	(44.317)
(-) Aplicações financeiras	(3.551.385)	(2.277.434)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	(158.383)	47.214
Dívida Líquida (A)	3.671.487	3.857.411
Total do patrimônio líquido (B)	14.134.520	15.104.732
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido	25,98%	25,54%

#### **4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes**

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível, trabalhista e ambiental, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.4, foram consideradas como processos relevantes aquelas em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que individualmente: (i) tenham chance de perda possível e provável com potencial contingência para a Companhia em valor individual igual ou superior a R\$20 milhões (vinte milhões de reais); e/ou (ii) possam impactar de forma adversa relevante a imagem da Companhia e/ou de suas controladas, independentemente do valor envolvido ("Processos Relevantes").

Em alguns de nossos Shopping Centers, somos condôminos em condomínios edifícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais processos de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. Em regra, os condomínios dispõem dos recursos necessários ao pagamento desses eventuais processos caso elas se materializem. Portanto, não incluímos na lista abaixo os processos relacionados ao condomínio.

Para cada processo ou exposição a processo, a administração da Companhia efetua uma avaliação da probabilidade de que sua decisão final possa resultar em uma perda para a Companhia e, portanto, com base nesta avaliação, a administração registrou uma provisão para cobrir as prováveis perdas trabalhistas, fiscais e cíveis.

Após o provisionamento inicial, os valores indicados podem ser revistos e, se for o caso, reajustados nos casos de decisão favorável ou desfavorável proferida em primeiro ou segundo grau.

Importante destacar que a Companhia mantém um procedimento de avaliação criteriosa do saldo de contencioso ativo e passivo, inclusive com a contratação de assessores jurídicos e financeiros externos, complementarmente à atuação de nossa equipe própria. A Companhia esclarece que o valor do contencioso ativo e passivo é objeto de variações constantes, justamente porque sua mensuração é atrelada ao próprio andamento das ações judiciais.

Abaixo constam as Processos Relevantes em 31 de dezembro de 2024 divididas por áreas.

##### **(i) Processos Trabalhistas**

A Companhia e demais companhias controladas possuem processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, no entanto, tais processos judiciais e administrativos não são, individualmente, considerados relevantes para a Companhia ou para suas controladas.

##### **(ii) Processos Cíveis**

De uma maneira geral, os processos de natureza cível nos quais nós e nossas controladas figuramos no polo ativo envolvem principalmente ações de despejo por falta de pagamento ou por violações contratuais por parte das lojas e ações de execução de título extrajudicial.

Nos processos em que figuramos como réis, estão incluídas as ações de pedidos de indenização por danos materiais e morais e ações renovatórias dos Shopping Centers, destacamos como relevante o processo relacionado abaixo.

<b>Processo n.º 1039698-07.2018.8.26.0053</b>	
<b>a. Juízo</b>	16ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de São Paulo
<b>b. Instância</b>	2ª Instância.
<b>c. Data de instauração</b>	14.08.2018
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Município de São Paulo; Réus: Allos, General Shopping, Outlets do Brasil S.A., Cleber Henrique Bispo e Luis Alexandre Cardoso de Magalhães.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa (atualizado pelo IPCA de 08/18 até 12/24): R\$ 13.014.484,53. Além das pretensões pecuniárias de perda dos bens ou valores acrescidos ao patrimônio e multa no valor de três vezes o valor do acréscimo patrimonial (ou multa civil de 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente, de forma subsidiária), há pedido de fixação de proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, por um prazo de até 10 (dez) anos.
<b>f. Principais fatos</b>	<p>A ação trata da suposta prática de ato de improbidade administrativa no processo de regularização imobiliária do Santana Parque Shopping. A Companhia não teve qualquer participação no referido processo, tendo em vista que adquiriu sua participação no referido shopping diretamente da General Shopping, a qual se responsabilizou pela regularização do empreendimento, conforme expressamente previsto nos instrumentos de Compra e Venda firmados com a Companhia.</p> <p>Foi deferida liminar determinando a indisponibilidade de R\$9.182.175,92 da Allos, correspondente à soma do valor supostamente recebido pelos funcionários públicos acrescido do valor da multa civil que poderia ser aplicada em caso de procedência da demanda, tendo sido requerida a substituição por Seguro Garantia Judicial, atualmente emitida no valor reduzido de R\$8.828.460,04.</p> <p>Em 13.09.2022, a ação foi julgada improcedente, sendo determinada a extinção do processo, revogando o decreto de indisponibilidade de bens dos réus.</p> <p>Em face a essa sentença, em 10.10.2022, o Município interpôs apelação, com pedido de condenação dos réus pela prática de ato</p>

de improbidade administrativa.

Em 11.10.2022, foi proferida decisão monocrática atribuindo efeito suspensivo ativo ao recurso de apelação, de forma a manter a indisponibilidade sobre os bens dos réus, confirmada em 08.05.2023 por ocasião do julgamento dos agravos internos interpostos contra essa decisão.

Em 25.09.2023, foi dado provimento à apelação do Município, para condenar a Allos à perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente, ao pagamento de multa civil equivalente ao valor do acréscimo patrimonial e à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de 10 (dez) anos.

Cleber Henrique, General e Allos interpuseram recursos especiais e extraordinários contra o acórdão que deu provimento à apelação interposta pelo Município. Em 19.03.2024, o Município de São Paulo apresentou contrarrazões aos recursos especiais e aos extraordinários interpostos.

Em 12.06.2024, Cleber Henrique informou que iniciou tratativas para a celebração de Acordo de Não Persecução Cível com o Município de São Paulo, pelo que requereu a suspensão do recurso por 90 dias.

Em 26.06.2024, Allos se manifestou discordando do pedido de suspensão do recurso.

Em 22.05.2024, MPSP apresentou pareceres referentes aos RExts e REsps interpostos por Cleber Bispo, General Shopping e Allos.

Em 20.09.2024, Município de São Paulo informou que a proposta de acordo não foi aceita pela Procuradoria Geral do Município.

Em 09.12.2024, Cleber Henrique informou ter reiniciado as tratativas extrajudiciais com a PMSP para celebrar o Acordo de Não Persecução Cível, requerendo a suspensão do processo.

Em 17.12.2024, foi apresentada decisão intimando a PMSP para se manifestar sobre o pedido de suspensão formulado.

Em 20.12.2024, Allos reiterou sua última manifestação, discordando da suspensão do recurso para aguardar as tratativas de acordo.

	Em 25.02.2025, autos encaminhados para o Desembargador Relator.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	<p>A sentença proferida em 13.09.2022 julgou extinto o processo e improcedentes os pedidos, revogando o decreto de indisponibilidade de bens dos réus de forma que entendeu ausentes elementos suficientes para evidenciar a prática de ato ímprobo por parte dos réus, entendendo ser inviável a condenação pretendida.</p> <p>Em 11.10.2022, foi proferida decisão monocrática atribuindo efeito suspensivo ativo ao recurso de apelação, de forma a manter a indisponibilidade sobre os bens dos réus, confirmada em 08.05.2023 por ocasião do julgamento dos agravos internos interpostos contra essa decisão.</p> <p>Em 25.09.2023, foi dado provimento à apelação do Município, para condenar a Allos à perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente, ao pagamento de multa civil equivalente ao valor do acréscimo patrimonial e à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de 10 (dez) anos.</p>
<b>h. Estágio do processo</b>	Aguarda-se o exame de admissibilidade dos Recursos Extraordinários e Especiais, interpostos por Cleber Henrique, General Shopping e Allos, contra o acórdão que deu provimento à apelação do Município.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Provável
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Prejuízo financeiro e reputacional aos negócios da Companhia.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, a responsabilidade financeira deverá ser atribuída a General Shopping, na qualidade de antiga proprietária e vendedora do ativo para a Companhia, como, aliás, previsto nos respectivos Contratos de Compra e Venda. O prejuízo reputacional poderá se dar pela ação ou evento que cause danos à imagem, bom nome ou credibilidade da Companhia.

<b>Processo nº 5010973-22.2024.8.24.0008</b>	
<b>a. Juízo</b>	3ª Vara Cível da Comarca de Blumenau do Estado de Santa Catarina
<b>b. Instância</b>	1ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	15/04/2024
<b>d. Partes no processo</b>	Cooperativa Central de Crédito - AILOS (Autor)

	Allos S.A. (Réu)
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da causa de R\$ 100.000,00.
<b>f. Principais fatos</b>	Processo relativo a direito de marca.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Não há, ainda, qualquer decisão de mérito proferida.
<b>h. Estágio do processo</b>	Em fase de instrução probatória. Aguardando realização de perícia.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Prejuízo reputacional aos negócios da Companhia.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, a Companhia e seus negócios sofrerão impacto reputacional.

<b>Processo nº 1001485-39.2020.8.26.0609</b>	
<b>a. Juízo</b>	3ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra
<b>b. Instância</b>	1ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	09.03.2020
<b>d. Partes no processo</b>	Autores: Município de Taboão da Serra Réus: Evilásio Cavalcante de Farias, Carrefour Comércio e Indústria Ltda. e SDT 3 Centro Comercial Ltda.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa: R\$122.164.664,49 (data-base dez/2024)
<b>f. Principais fatos</b>	<p>A Ação Civil Pública por Ato de Improbidade Administrativa com Pedido Liminar de Indisponibilidade de Bens foi ajuizada pelo Município de Taboão da Serra contra Evilásio Cavalcante de Farias, ex-prefeito municipal de Taboão da Serra, SDT 3 Centro Comercial Ltda. e Carrefour Comércio e Indústria Ltda.</p> <p>A Prefeitura alega que o Instrumento de Compromisso de Doação de áreas firmado entre a SDT3 e a Prefeitura, o qual previa a doação de 15% de área do imóvel onde se localiza o Shopping Taboão, para fins de autorização de projeto de expansão do Shopping (conforme artigo 171, §1º, do Plano Diretor), seria ilegal, pois não contemplou a necessidade de doação de área adicional (20%) decorrente da necessidade de desmembramento do terreno (cf. artigo 162, II, do Plano Diretor), causando prejuízo à municipalidade. Pleiteia, assim, (i) danos materiais em valor equivalente ao valor venal da área cuja doação estaria pendente (R\$14.119.586,56); (ii) danos morais em montante correspondente a 3 vezes o valor dos danos materiais (R\$42.358.759,68); e (iii) sequestro de bens liminarmente em valor equivalente ao dano material.</p>

	<p>Em 16.06.2020, foi indeferido o pedido liminar, o que foi mantido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Em 02.09.2020, o processo foi suspenso por prejudicialidade externa em relação ao Mandado de Segurança nº 1000205-33.2020.8.26.0609 ("MS"), impetrado pela SDT3 para invalidar ato administrativo da PMTS, que condicionou a autorização de parcelamento do solo do imóvel onde se localiza o Shopping Taboão à doação de área equivalente a 20% do Imóvel ao Município.</p> <p>No referido Mandado de Segurança, foi proferida sentença concedendo a segurança pleiteada pela SDT3 para reconhecer a inconstitucionalidade do artigo 162, II, do Plano Diretor de Taboão da Serra, determinando que a PMTS se abstenha de exigir a doação do equivalente a 20% de área do imóvel para fins de autorização do parcelamento do solo pretendido pela SDT3. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça, STJ e STF, com trânsito em julgado.</p> <p>Em 10.04.2024, foi juntada petição da SDT3, em que (i) informa o fato novo consistente no trânsito em julgado do acórdão proferido no MS que reconheceu a inconstitucionalidade do artigo 162, inciso II, do Plano Diretor; e (ii) diante da prejudicialidade externa existente, uma vez já reconhecida a invalidade da norma que baseia a causa de pedir da Ação de Improbidade no caso concreto, requer que a Ação de Improbidade seja julgada improcedente com resolução de mérito.</p> <p>Em 17.04.2024 a PMTS requereu a citação de Evilásio Cavalcante de Farias, sem êxito nas diligências. Após, o município informou o falecimento do requerido e solicitou a inclusão do espólio no polo passivo.</p> <p>Em 16.01.2025, foi proferida decisão suspendendo o processo ante a notícia do falecimento do requerido e substituindo a parte do polo passivo para o espólio de Evilásio, sendo representado pela viúva e determinando sua citação.</p> <p>Em 11.03.2025, foi expedida certidão de decurso de prazo da Prefeitura, para consulta/confirmação de recebimento no portal eletrônico para pesquisa de endereço, tendo em vista a dificuldade de citação da viúva.</p> <p>Aguarda-se conclusão do ciclo citatório com a citação do espólio de Evilásio Cavalcante Farias.</p>
<p><b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b></p>	<p>Em 16.06.2020, foi indeferido o pedido liminar formulado pela PMTS para sequestro de bens liminarmente em valor equivalente ao dano material. Em 02.09.2020, o processo foi suspenso por</p>

	prejudicialidade externa em relação ao MS. Em 16.01.2025, foi proferida decisão suspendendo o processo em razão do falecimento do requerido, substituindo a parte do polo passivo para o espólio de Evilásio, sendo este representado pela viúva, e determinando a citação.
<b>h. Estágio do processo</b>	Suspenso tendo em vista o falecimento do requerido Evilásio Cavalcante de Farias para aguardar citação da viúva. Além disso, aguarda-se decisão sobre a petição da SDT3 informando o trânsito em julgado do MS e, ante a prejudicialidade externa reconhecida, pedindo a prolação de sentença com a improcedência da Ação de Improbidade.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Pedido de indenização por danos morais e materiais – risco remoto de R\$ 122.164.664,49 (data-base dez/2024).
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Eventual prejuízo reputacional aos negócios da Companhia.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de eventual perda financeira, o risco da Companhia estará limitado a sua participação no ativo (92%), sendo certo que o percentual do eventual montante da condenação deverá ser arcado pelos antigos acionistas da SDT3, conforme contrato de compra e venda de ações. Assim, o risco financeiro da Companhia estará limitado a R\$112.391.491,33.

**(iii) Processos Tributárias**

<b>Processo Administrativo nº 10280-720280/2019-49</b>	
<b>a. Juízo</b>	Delegacia da Receita Federal / CARF
<b>b. Instância</b>	2ª Instância Administrativa
<b>c. Data de instauração</b>	04.04.2019'
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Receita Federal; Réu: Boulevard Shopping Belém
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa: R\$31.844.140,83
<b>f. Principais fatos</b>	Os Autos de infração de IRPJ/CSLL/PIS/COFINS objeto do processo administrativo em referência foram lavrados em face da Matisse Participações S.A., incorporada pela Boulevard Shopping Belém S.A., que teria omitido, no ano-calendário de 2014, receitas nos montantes de: (i) R\$6.040.911,73, correspondentes a diferenças verificadas entre os valores lançados no Livro Razão na conta "41101 – Aluguéis e serviços" e os valores lançados na ECF/EFD Contribuição; e (ii) R\$19.101.882,48, presumidas a partir de depósitos bancários de origem não comprovada no entendimento da fiscalização. A Boulevard

	<p>Shopping Belém S.A., foi considerada responsável solidária pela autoridade Fazendária.</p> <p>Em 28.11.2019, foi proferida decisão julgando parcialmente procedente a impugnação. Em 13.05.2020, a Companhia interpôs Recurso Voluntário pendente de julgamento.</p>
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Foi apresentada impugnação pela Boulevard Shopping Belém S.A., julgada parcialmente procedente (êxito superior a 50% do valor da autuação), tendo sido apresentado Recurso de Ofício em relação a parcela exonerada, bem como interposto Recurso Voluntário contra a manutenção parcial da cobrança.
<b>h. Estágio do processo</b>	O processo ainda se encontra no CARF aguardando distribuição para turma/relator dos recursos de ofício e voluntário.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	O valor objeto do recurso de ofício é de aproximadamente R\$ 19.069.297,00 (avaliação de perda remota) e do recurso voluntário é de aproximadamente R\$ 12.774.843,83 (avaliação de perda possível).
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, haverá o impacto financeiro de R\$ 25.472.128,25, tendo em vista que a Companhia detinha 79,99% do capital social da Boulevard Belém S.A., extinta em 31.01.2023 e sucedida pelas empresas Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda e Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

<b>Processo nº 0080277-04.2018.4.02.5101 (EF n.º 0057170-28.2018.4.02.5101)</b>	
<b>a. Juízo</b>	8ª Vara de Execuções Fiscais da JFRJ
<b>b. Instância</b>	2ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	25.04.2018
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Fazenda Nacional Réu: BrMalls Participações S.A.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa: R\$40.617.967,12 (data base dezembro de 2024).
<b>f. Principais fatos</b>	<p>Execução fiscal ajuizada para exigir supostos débitos de IRPJ e CSLL, decorrentes do Auto de Infração (AI) MPF nº 0710800.2011.01017 (PA nº 12448.724782/2012-48), sob o fundamento de que a dedutibilidade das despesas com amortização de ágio não seria válida porque teria ocorrido a participação de empresa-veículo (LICIA).</p> <p>Em 11.03.2020, foi proferida sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados nos Embargos à Execução Fiscal opostos pela empresa. Foi interposto recurso de apelação dessa decisão, o qual encontra-se aguardando julgamento pelo Tribunal. Em 30.01.2023, a</p>

	Companhia protocolou petição requerendo a juntada de novo endosso à apólice de seguro garantia anteriormente apresentada, o qual foi aceito pela PGFN.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Em sentença, foram julgados improcedentes os pedidos formulados nos autos dos EEF, sob o fundamento de que a dedutibilidade das despesas com amortização de ágio não seria válida, porque seria vedado o aproveitamento de ágio na “incorporação às avessas”, em que a investida (ECISAPAR) incorpora a investidora (LICIA) e passa a amortizar as despesas de ágio decorrentes de sua própria aquisição.
<b>h. Estágio do processo</b>	Aguarda-se o julgamento pela 4ª Turma do TRF2 do recurso de apelação da BrMalls Participações S.A.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, haverá impacto financeiro de R\$40.617.967,12 (data base dezembro de 2024). Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

<b>Processo Administrativo nº 16327.720184/2023-80</b>	
<b>a. Juízo</b>	Delegacia da Receita Federal / CARF
<b>b. Instância</b>	2ª Instância Administrativa.
<b>c. Data de instauração</b>	24.03.2023
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Fazenda Nacional; Réus: Sierra Investimentos Brasil Ltda.; Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (atual ALLOS S.A.); Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Parque Dom Pedro Shopping Center, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa: R\$ 156.874.736,19 (data base dezembro de 2024).
<b>f. Principais fatos</b>	Autos de infração lavrados para exigência de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e multas pelo descumprimento de obrigações acessórias que seriam supostamente devidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center, com responsabilidade solidária atribuída a Sierra Investimentos Brasil Ltda., a ALLOS S.A. e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, em virtude da aplicação do regime geral de tributação das pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	A Delegacia da Receita Federal manteve as exigências de IRPJ, CSLL, COFINS e Pis/Pasep, acrescidas de juros de mora e de multa de ofício (75%); bem como as multas regulamentares relativa à ECF, ECD e EFD-

	Contribuições; ainda, manteve a imputação de responsabilidade solidária atribuída à: Sierra Investimentos Brasil Ltda., ALLOS S.A. e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Foram interpostos Recursos Voluntários, distribuídos para 1ª Turma Ordinária, da 1ª Câmara, da 1ª Seção do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, e em outubro de 2024, por unanimidade de votos, foi proferido acórdão em que o CARF deu total provimento aos recursos e reconheceu a improcedência das acusações fiscais, uma vez que a estrutura adotada não se enquadrava na hipótese do art. 2º da Lei n. 9779/99.
<b>h. Estágio do processo</b>	Aguarda-se o exame de admissibilidade do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional em face do acórdão proferido em outubro de 2024.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, em que pese a solidariedade no polo passivo, o risco da Companhia estará limitado a sua participação no Fundo de Investimento na época dos fatos (51,15%), devendo o restante da condenação ser arcado pelos demais cotistas. O eventual impacto financeiro ainda poderá ser reduzido de compensações em função de tributos já recolhidos pela Companhia, caso a tese de tributação do FII como pessoa jurídica prevaleça. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

<b>Processo Administrativo nº 16327.720170/2023-66</b>	
<b>a. Juízo</b>	Delegacia da Receita Federal / CARF
<b>b. Instância</b>	2ª Instância Administrativa
<b>c. Data de instauração</b>	23.03.2023
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Fazenda Nacional; Réus: Sierra Investimentos Brasil Ltda.; Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (atual ALLOS S.A.); Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa: R\$ 458.954.358,43 (data base dezembro de 2024).
<b>f. Principais fatos</b>	Autos de infração lavrados para exigência de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e multas pelo descumprimento de obrigações acessórias que seriam supostamente devidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro, com responsabilidade solidária atribuída a

	Sierra Investimentos Brasil Ltda., a Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (atual ALLOS S.A.) e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, em virtude da aplicação do regime geral de tributação das pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	A Delegacia da Receita Federal manteve as exigências de IRPJ, CSLL, COFINS e Pis/Pasep, acrescidas de juros de mora e de multa de ofício (75%); bem como as multas regulamentares relativa à ECF, ECD e EFD-Contribuições; ainda, manteve a imputação de responsabilidade solidária atribuída a Sierra Investimentos Brasil Ltda., ALLOS S.A. e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Foram interpostos Recursos Voluntários, distribuídos para 1ª Turma Ordinária, da 1ª Câmara, da 1ª Seção do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, e em outubro de 2024, por unanimidade de votos, foi proferido acórdão em que o CARF deu total provimento aos recursos e reconheceu a improcedência das acusações fiscais, uma vez que a estrutura adotada não se enquadrava na hipótese do art. 2º da Lei n. 9779/99.
<b>h. estágio do processo</b>	Aguarda-se o exame de admissibilidade do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional em face do acórdão proferido em outubro de 2024.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, em que pese a solidariedade no polo passivo, o risco da Companhia estará limitado a sua participação no Fundo de Investimento na época dos fatos (48,26%), devendo o restante da condenação ser arcado pelos demais cotistas. O eventual impacto financeiro ainda poderá ser reduzido de compensações em função de tributos já recolhidos pela Companhia, caso a tese de tributação do FII como pessoa jurídica prevaleça. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

<b>Processo Administrativo nº 10872.720318/2017-51</b>	
<b>a. Juízo</b>	Delegacia da Receita Federal / CARF
<b>b. Instância</b>	2ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	07.08.2017
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Receita Federal; Réu: Administradora Carioca de Shopping Centers S/C Ltda.
<b>e. Valores, bens ou</b>	Valor da Causa: R\$ 46.282.988,26

<b>direitos envolvidos</b>	
<b>f. Principais fatos</b>	Auto de infração lavrado em decorrência do MPF 0710900.2016.008190, em que supostamente teriam sido omitidas receitas de aluguel à tributação no ano de 2013, no valor de R\$26.760.630,94, deixando de recolher o IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, além de aplicar multa isolada pela falta de pagamento das estimativas mensais. O auto foi impugnado sob alegação da impossibilidade de se tratar de receita de aluguel não pertencente à Administradora repassada aos proprietários do shopping. A impugnação foi julgada improcedente em 1ª instância e se encontra pendente de julgamento o recurso voluntário interposto perante o CARF desde 04/10/2018.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Apresentada impugnação, esta foi julgada improcedente, com a manutenção do lançamento tributário efetuado, por não distinguir os valores recebidos à título de aluguel e repassados aos proprietários do shopping, dos valores recebidos dos lojistas à título de rateio dos custos condominiais. Foi interposto recurso voluntário, pendente de julgamento no CARF.
<b>h. Estágio do processo</b>	Aguarda-se julgamento do recurso voluntário no CARF desde 04/10/2018.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, haverá impacto financeiro de R\$ 46.282.988,26. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

<b>Processo Administrativo nº 12448.724182/2015-22</b>	
<b>a. Juízo</b>	Delegacia da Receita Federal do Brasil – RJ / CARF
<b>b. Instância</b>	2ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	20.05.2014
<b>d. Partes no processo</b>	Profitto Holding Participações S.A. (Autuada)
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa: R\$ 35.510.968,97, em dezembro de 2024.
<b>f. Principais fatos</b>	Autos de infração lavrados para exigir IRPJ e CSLL, relativos ao ano-calendário 2010, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente e exclusões das bases de cálculo dos tributos mencionados. Após apresentada impugnação, o julgamento foi convertido em diligência pela Delegacia da Receita Federal e a decisão

	de 1ª instância foi desfavorável. Interposto recurso voluntario, foi proferido pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), o Acórdão nº 1401-007.141, de 13.08.2024, por meio do qual a 1ª Turma Ordinária da 4ª Câmara da 1ª Seção de Julgamento, por unanimidade de votos, cancelando integralmente a autuação.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Em 12.06.2018, foi proferido o Acórdão nº 06-63.192, em que a 2ª Turma de Julgamento da DRJ/CTA, julgou improcedente a impugnação da Profitto, para manter as exigências de IRPJ e de CSLL, com as respectivas multas e acréscimos legais, bem como as respectivas multas isoladas, tendo entendido se tratar de ágio interno, por no momento da formação do ágio, a Profitto Holding Participações fazer parte do grupo econômico controlado pela empresa BRMALLS". Além disso, o referido Acórdão também manteve os autos de infração sob o entendimento de que não seria válida a utilização de empresa-veículo para fins de amortização fiscal do ágio (argumento que não consta da autuação) e manteve também a glosa das exclusões relativas a despesas autuadas como indedutíveis. Em agosto de 2024, por unanimidade de votos, foi proferido acórdão em que o CARF deu provimento ao recurso voluntário e reconheceu a improcedência das autuações fiscais.
<b>h. Estágio do processo</b>	Foram apresentados Embargos de Declaração pela Fazenda Nacional em face do acórdão proferido em agosto de 2024, pendente da análise de admissibilidade.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	O impacto financeiro de R\$35.510.968,97. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

<b>Processo Administrativo nº 17227.721191/2022-17</b>	
<b>a. Juízo</b>	Delegacia da Receita Federal do Brasil – RJ / CARF
<b>b. Instância</b>	2ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	01.12.2022
<b>d. Partes no processo</b>	EDRJ113 Participações LTDA. (Autuada)
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da Causa: R\$50.435.662,24 (data base dezembro de 2024)
<b>f. Principais fatos</b>	Autos de infração lavrados para exigir da empresa, na qualidade de sucessora de Alvear Participações S.A., IRPJ e CSLL relativos ao ano calendário de 2017, com acréscimo de juros moratórios, multa de ofício de 75% e multa isolada, em razão de dedução supostamente indevida

	de despesas com amortização de ágio, que teria sido gerado através da utilização de empresa-veículo (Spinacia Participações S.A.).
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Em 10.08.2023, foi proferido o Acórdão nº 103-012.876, em que a 5ª Turma de Julgamento da DRJ03 julgou improcedente a impugnação da EDRJ113, para manter as exigências de IRPJ e de CSLL, com as respectivas multas e acréscimos legais, bem como as respectivas multas isoladas, tendo entendido que não seria válida a utilização de empresa-veículo (Spinacia Participações S.A.) para fins de amortização fiscal do ágio e manteve também a glosa das exclusões relativas a despesas autuadas como indedutíveis. Foi interposto Recurso Voluntário pendente de julgamento.
<b>h. Estágio do processo</b>	Aguarda-se julgamento do Recurso Voluntário.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	O impacto financeiro em dezembro de 2024 é de R\$ 50.435.662,24. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

<b>Processo Administrativo nº 04/353.150/2021 e 04/351.029/2020</b>	
<b>a. Juízo</b>	Prefeitura do Rio de Janeiro / Conselho dos Contribuintes
<b>b. Instância</b>	2ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	10.11.2021 (04/353.150/2021) e 03.02.2020 (04/351.029/2020)
<b>d. Partes no processo</b>	BrMalls Participações S.A. (Autuada) e Consórcio expansão 3 - Norte Shopping (Autuada)
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valores das Causas: R\$ 38.972.287,57 e R\$5.653.999,68 em dezembro de 2024.
<b>f. Principais fatos</b>	Autos de infração nºs 302.472 e 302.459, lavrados com o objetivo de cobrar ISS supostamente devido sobre as receitas apuradas pela BrMalls Participações S.A. entre nov/2016 a dez/2018 e pelo Consórcio expansão 3 - Norte Shopping entre jan/2014 a dez/2018, respectivamente. Os autos de infração exigem o ISS com base em lançamentos contábeis registrados no livro razão das companhias, enquadrando-os em diversos subitens da Lista de Serviços. Ressalta-se que as receitas autuadas no Consórcio expansão 3 - Norte Shopping, entre 2016 e 2018, são exatamente as mesmas receitas autuadas em duplicidade na BrMalls Participações S.A. (consorciada), e que se referem principalmente a aluguéis sobre os quais não incide ISS. Além

	disso, a BrMalls Participações também foi autuada para cobrar ISS sobre receitas de estacionamento já tributadas. As impugnações apresentadas foram julgadas improcedentes em 1ª instância e se encontram pendentes de julgamento dos recursos voluntários interpostos.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	As impugnações apresentadas foram julgadas improcedentes, com a manutenção dos autos de infração lavrados, reafirmando a incidência de ISS sobre receitas de aluguel, como se tivessem natureza de serviços não prestados ou incluíssem serviços que na verdade foram prestados pelos locatários e, somando-se a isso, no caso do Processo nº. 04/353.150/2021 (BrMalls Participações S.A.) também sobre receitas de estacionamento, desconsiderando que já foram tributadas pelas empresas locatárias que efetivamente exercem esta atividade. Foram interpostos Recursos Voluntários, os quais encontram-se pendentes de julgamento.
<b>h. Estágio do processo</b>	Aguardando julgamento dos Recursos Voluntários.
<b>i. Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	A Companhia considera o Processo nº. 04/353.150/2021 relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões e informa conjuntamente o Processo nº 04/351.029/2020 pela conexão do seu objeto.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	O impacto financeiro é de R\$ 38.972.287,57 e R\$5.653.999,68. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

**(iv) Processos Ambientais**

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e as Controladas não possuíam nenhum Processo Relevante de natureza ambiental.

**(v) Outros Processos Relevantes**

Os processos descritos a seguir foram considerados conjuntamente, para fins de verificação da relevância, por tratarem de discussão a respeito da mesma tese. Eles envolvem discussão acerca da inexistência do PIS/COFINS cumulativos sobre as receitas oriundas da locação de bens imóveis. A tese foi julgada em abril de 2024 e o entendimento do STF é de que é constitucional a cobrança do PIS/COFINS sobre receitas oriundas da locação de bens imóveis.

<b>Processos Judiciais Tributários - PIS e COFINS</b>
Ações individuais: (i) 0000442-31.2013.8.26.0609; (ii) 0001125-77.2013.4.02.5101; (iii) 003321138.2012.4.02.5101; (iv) 0004946-12.2001.4.02.5101; (v) 0011669-08.2005.4.02.5101; (vi)

<p>001373487.2016.4.02.5101; (vii) 0018457-23.2014.4.02.5101; (viii) 0018458-08.2014.4.02.5101; (ix) 002597494.2005.4.02.5101; (x) 0038219-93.2012.4.02.5101; (xi) 0069294-48.2015.4.02.5101; (xii) 007166378.2016.4.02.5101; (xiii) 0015244-82.2009.4.02.5101; (xiv) 0122612-14.2013.4.02.5101; (xv) 012450285.2013.4.02.5101; (xvi) 0138025-96.2015.4.02.5101; (xvii) 0138519-29.2013.4.02.5101; (xviii) 018246954.2014.4.02.5101; (xix) 0515342-73.2010.4.02.5101; (xx) 0530898-18.2010.4.02.5101; (xxi) 501057546.2019.4.02.5101; (xxii) 0038236-32.2012.4.02.5101; e (xxiii) 0021497-67.2001.4.02.5101.</p>	
Valores envolvidos:	<p>O valor total é de R\$79.930.780,69, dos quais R\$69.246.553,21 estão provisionados através de depósitos judiciais, carta fiança e penhora de bens, sendo certo que o risco da Companhia está limitado a R\$62.897.469,62 de acordo com a sua participação nas sociedades autoras.</p>
Resumo:	<p>Discussão acerca da inexigibilidade do PIS/COFINS cumulativos sobre as receitas oriundas da locação de bens imóveis, por força da inconstitucionalidade do § 1º do art. 3º da Lei nº 9.718/1998, bem como em face do reconhecimento da Repercussão Geral do RE nº 599.658/SP pelo STF. Em abril de 2024 o STF julgou o tema de forma desfavorável aos contribuintes e pacificou o entendimento de que é constitucional a incidência de PIS/COFINS sobre receitas oriundas da locação de bens imóveis. Os processos foram classificados com a chance de perda provável, mas a execução dependerá de pedido da Fazenda.</p>

---

<sup>i</sup>A Companhia tem outros processos de PIS/COFINS que estão em REFIS e serão baixados após o pagamento da última parcela.

#### **4.5 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4**

Em dezembro de 2024, o valor total provisionado para os processos descritos no item 4.4 acima, era de R\$ 92.945.265,22.

#### **4.6 – Processos sigilosos relevantes**

Não há processos sigilosos relevantes a serem reportados neste item.

#### **4.7 – Outras contingências relevantes**

Até a data de apresentação deste formulário, a Companhia não tinha conhecimento de outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores.