

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo e as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá 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 nesta seção 4 abaixo são aqueles que a Companhia conhece e, avaliados de forma abstrata, salvo se mencionado de forma específica, acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar a Companhia adversamente. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados imateriais pela Companhia também poderão afetar a Companhia adversamente.

Para os fins desta seção “4. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia, das suas subsidiárias e controladas, bem como no preço, liquidez e volume de negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção “4. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto.

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

Os riscos descritos abaixo se aplicam não somente à Companhia, mas também às suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto, assim como aos condomínios, consórcios e associações administrados pela Companhia.

(a) riscos relacionados à Companhia:

A instabilidade política e mudanças legislativas no Brasil podem afetar os negócios da Companhia e o preço de mercado dos seus valores mobiliários.

O ambiente político do País tem influenciado historicamente, e poderá continuar influenciando, o desempenho da economia brasileira. As crises políticas têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e em uma maior volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A instabilidade política pode agravar as incertezas econômicas do Brasil, aumentando a volatilidade dos

títulos emitidos por empresas brasileiras e influenciando na decisão de novos investimentos.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Companhia.

Além disso, regularmente são discutidas mudanças legislativas no âmbito tributário, trabalhista, fiscal, previdenciário, entre outros, que eventualmente poderão resultar em reformas com impacto na carga fiscal, na estabilidade de emprego, entre outros aspectos com potencial efeitos nos negócios da Companhia. Não há como garantir que as regras atualmente aplicáveis à Companhia permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma agenda legislativa do governo, como por exemplo a reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Companhia e a geração de valor aos acionistas.

A Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023 promoveu significativa alteração no Sistema Tributário Nacional, no que concerne à tributação sobre o consumo. Tais alterações poderão resultar em um aumento da tributação da Companhia e, conseqüentemente, afetar lojistas e consumidores e a própria Companhia. Poderá haver impactos na taxa de retorno de investimentos, incertezas para os negócios, custos e despesas para adaptação da Companhia de acordo com as novas regras como investimentos em sistemas, contratação de mão de obra, investimentos em estrutura administrativa, e alteração de estratégias, o que poderá impactar os resultados da Companhia e a geração de valor aos acionistas. Essas e outras mudanças no Sistema Tributário Nacional podem afetar os negócios da Companhia e o preço de mercado dos seus valores mobiliários.

Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócio.

Nossa estratégia de negócio depende de diversos fatores, alguns fora do nosso controle, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, manutenção do custo de obras, retenção de pessoas chave, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não podemos garantir que nossa estratégia será integralmente realizada. Em consequência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e replicar nossa estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de nossa estratégia de crescimento orgânico e através de aquisições de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso não sejamos bem sucedidos no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, nossa condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão podem ser adversamente afetados.

Adicionalmente, nosso desempenho futuro dependerá significativamente de nossa capacidade de gerenciar o crescimento de nossas operações. O sucesso da nossa estratégia de captação e manutenção de lojistas pode ser afetado diante do agravamento

da situação econômica do País. Não podemos assegurar que a nossa capacidade de gerenciamento de crescimento será bem sucedida ou que não interferirá adversamente na estrutura já existente. Caso não sejamos capazes de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre nossa condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

Parte de nossa estratégia de negócios está focada na geração de valor através da alocação de recursos em projetos. Uma maior dificuldade em identificar, aprovar, construir ou locar estes projetos pode comprometer nossa estratégia. Aumentos de custos podem afetar a viabilidade de projetos futuros ou em execução, principalmente se estes aumentos de custos não forem repassados para as receitas de vendas ou locação.

Ademais, nossa estratégia de negócio está baseada na expectativa da nossa administração com relação ao crescimento do mercado em que atuamos. Não podemos garantir que as atuais projeções de mercado se realizarão, tampouco que seremos capazes de atender ao estimado crescimento da demanda de forma, ao menos, satisfatória vis-à-vis aos investimentos que serão feitos e que devem continuar constantemente a serem realizados. Cada um de nossos projetos irá requerer substanciais investimentos de capital e gastos com manutenção, o que podemos não ter a capacidade de oferecer. A nossa estratégia de negócio exige substanciais investimentos para nossos futuros projetos de crescimento orgânico ou via aquisições. Caso o caixa gerado internamente e o caixa disponível através de quaisquer linhas de crédito que nos sejam concedidas, se houver, não forem suficientes para o financiamento de capital, necessitaremos de novas fontes de capital e financiamentos, incluindo novas ofertas públicas de distribuição de ações ou aumentos de capital privados, que poderão não estar disponíveis em condições satisfatórias, o que poderá afetar significativamente o desenvolvimento dos projetos. Financiamentos futuros poderão resultar em maiores despesas com juros e amortizações, maior alavancagem e menor lucro disponível para o financiamento de aquisições e expansão posteriores. Além disso, a falta de capital poderá limitar a nossa capacidade de absorver pressões competitivas e nos deixar mais vulneráveis a problemas econômicos. Caso não sejamos capazes de gerar ou obter capital adicional suficiente no futuro, para conclusão da construção, instalação e desenvolvimento de um ou mais projetos, nossa geração de caixa futura poderá ser prejudicada, o que poderá nos forçar a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinarar nosso endividamento.

As oscilações nos cenários político e econômico no Brasil podem levar à insegurança e desestimular o investimento no mercado de capitais, o que, por consequência, poderá afetar a capacidade da Companhia de captar recursos a custos e prazos favoráveis.

Condições adversas no país e nas regiões onde estão localizados os shopping centers e propriedades para locação podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais.

Nossos resultados operacionais dependem substancialmente da nossa capacidade de locar os espaços disponíveis nos nossos shopping centers e em outras propriedades para

locação. Condições adversas no país e nas regiões nas quais operamos ou em que passarmos a operar no futuro podem reduzir os níveis de locação, assim como restringir a possibilidade de aumentarmos e até levar a redução do preço de nossas locações. Se nossos shopping centers e demais propriedades para locação não gerarem receitas suficientes para que possamos cumprir com nossas obrigações, diversos fatores podem consequentemente ser afetados, dentre eles a geração de caixa para honrar compromissos e realizar distribuição de proventos (dividendos e juros sobre o capital próprio). Os fatores a seguir, entre outros, podem afetar adversamente o resultado operacional dos nossos shopping centers e das nossas propriedades para locação, conforme o caso:

- períodos de recessão e aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento de descontos concedidos e/ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir nossas receitas de locação e/ou da administração que estão atreladas às receitas dos locatários;
- reduções do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em nossos shopping centers, que são vulneráveis a períodos de desaquecimento econômico do país e também de regiões onde estão localizados os shopping centers, afetando os níveis de emprego e salários da população, e consequentemente a renda do consumidor;
- crises nos governos federal, estaduais e prefeituras podem afetar a capacidade de consumo de sua população, decorrente, entre outros, da redução dos níveis de emprego e atrasos no pagamento de salários dos servidores e aposentados, e como resultado, a redução temporária ou definitiva da renda do consumidor levando a queda do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em nossos shopping centers;
- aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os shopping centers e demais propriedades para locação estão localizados;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os shopping centers e demais propriedades para locação estão instalados;
- atrasos e inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelos locatários, podendo levar a uma menor arrecadação ou à insuficiência dos condomínios e fundos de promoção, demandando um aporte de capital dos proprietários do ativo;
- dificuldades dos shopping centers em manter o seu mix de lojas equilibrado e distribuído, de acordo com as demandas e tendências dos consumidores;
- atrasos no desenvolvimento de regiões e como consequência atrasos no desenvolvimento das propriedades localizadas na região;
- imposições do governo, autoridades ou outros órgãos reguladores para adequação de nossos empreendimentos a novas normas e padrões, demandando investimentos substanciais, inclusive no que se refere à saúde e segurança de seus

ocupantes, tanto durante sua estadia, quanto no seu deslocamento até o empreendimento;

- interferência legislativa e/ou judiciária sobre contratos de locação futuros e vigentes, impondo mudanças de cláusulas, reduções ou isenções de aluguel, novos prazos de pagamentos, alteração dos critérios de correção, direito de permanência, entre outros;
- aumento da vacância, pela incapacidade de atrairmos e/ou mantermos locatários;
- aumento dos custos operacionais e condominiais, aumentos de aportes em fundo de promoção e marketing, aumento em despesas de estacionamento, entre outros, incluindo a necessidade para incremento de capital;
- falta de competitividade da Companhia ou de seus ativos em relação a locações em ruas ou outras propriedades, inclusive vendas online;
- não adaptação ou adaptação tardia das propriedades a novas ou futuras tendências de consumo, ou estratégias operacionais de lojistas, inclusive e não se limitando a estratégias digitais; e
- risco de imagem e reputação se formos incapazes, ou percebidos como incapazes, de lidar adequadamente com questões relacionadas a aspectos ESG, discriminação e repercussão negativa em redes sociais (“cancelamento”), levando a reações rápidas de consumidores, acionistas e outros stakeholders.

Desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior com efeitos disruptivos podem nos afetar de forma adversa.

A ocorrência de desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior podem atingir grandes proporções e causar efeitos disruptivos na sociedade e na economia, impactando os setores de atividade do país ou em determinadas regionais afetadas, em diferentes níveis. As ações mitigadoras eventualmente adotadas pelas autoridades governamentais para lidar com esses cenários, tais como restrições ao deslocamento de pessoas e mercadorias, fechamento temporário de diversas atividades, apoio financeiro a pessoas e indústrias afetadas, entre outras, podem ser mais ou menos eficazes, dadas as incertezas e imprevisibilidade de tais eventos, podendo agravar ou minimizar os seus efeitos adversos, afetando nossa operação de igual forma. Como exemplo, a síndrome respiratória decorrente do coronavírus (Covid-19), originada no final de 2019 e declarada pandemia pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, levou as autoridades de todo o país a decretarem estado de calamidade pública, estabelecendo, entre outras regras de quarentena, a suspensão parcial ou total das atividades de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, incluindo shopping centers. Tais medidas, quando adotadas, têm potencial de causar impacto direto e relevante no desempenho de nossos ativos, podendo acarretar redução ou interrupção de receitas, despesas adicionais e prejuízos. O potencial disruptivo de eventos como esses podem também ter um impacto transitório ou duradouro sobre hábitos dos nossos

consumidores, que pode comprometer o desempenho das propriedades e da Companhia no médio e longo prazos.

Adicionalmente, eventos desta natureza, como o caso da pandemia de Covid-19, podem desencadear e acentuar os efeitos de outros fatores de risco descritos neste Formulário de Referência.

Decisões judiciais e administrativas, se desfavoráveis, podem nos afetar de forma adversa.

Somos rés em diversos processos de natureza fiscal, administrativa, trabalhista e cível, ao qual provisões foram constituídas para fazer face aos desembolsos de caixa considerados como prováveis, em valor julgado suficiente pela Administração, consubstanciada na avaliação de advogados e assessores jurídicos no montante de R\$ 11,2 milhões em 31 de dezembro de 2024.

Somos rés em diversos processos de natureza fiscal, administrativa, trabalhista e cível, cujas probabilidades de desembolso de caixa são avaliadas como possíveis pela Administração, consubstanciada na avaliação de seus consultores jurídicos, e estimadas em R\$ 192,6 milhões em 31 de dezembro de 2024.

Decisões judiciais e administrativas desfavoráveis, em especial nos casos em que não constituímos provisões para risco ou nos casos em que os valores provisionados sejam inferiores aos valores devidos, podem afetar adversamente nossos resultados operacionais e financeiros. Adicionalmente, as autoridades competentes podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Companhia na condução de seus negócios, o que poderá acarretar em instauração de procedimentos administrativos ou judiciais, cuja decisão final poderá nos causar um efeito adverso relevante.

A impossibilidade de implementar com sucesso nossa estratégia de crescimento orgânico poderá nos afetar adversamente.

Nosso crescimento orgânico depende, principalmente, da nossa capacidade de abrir novos shopping centers, novas expansões e novas propriedades para locação com êxito, que está sujeita a diversos riscos e incertezas que podem fugir ao nosso controle, tais como (i) escassez de terrenos de tamanho e localização adequados; (ii) dificuldade de aprovações de projetos; (iii) falta de interesse por novos projetos pelo mercado varejista; e (iv) outros fatores que possam inviabilizar o desenvolvimento de projetos. Nossa capacidade de expansão poderá ser prejudicada se não formos capazes de identificar imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação dos novos shopping centers e propriedades para locação, ou caso as condições de locação ou construção sejam desfavoráveis ou se os investimentos necessários para adequação do imóvel às nossas necessidades forem muito elevados. Ademais, regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas nas regiões em que pretendemos operar ou expandir poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação destes novos shopping centers e propriedades para locação ou mesmo a implementação de expansões ou revitalizações de propriedades já detidas pela Companhia. Além disso, os novos shopping centers e propriedades para

locação poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado por nós, em comparação a outros shopping centers e propriedades para locação da Companhia. Nossos novos shopping centers e propriedades para locação poderão afetar negativamente a lucratividade da Companhia, o que poderá impactar nossas atividades pretendidas e nossos futuros resultados consolidados.

Condições de mercado podem também atrasar a nossa estratégia de crescimento ao postergar lançamentos visando alcançar melhores condições contratuais no futuro.

Ademais, caso venhamos a expandir nossas operações para áreas onde ainda não atuamos, poderemos enfrentar dificuldades relacionadas ao pouco conhecimento dessas novas regiões geográficas e não ser bem sucedidos em nossos investimentos, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre nossa condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

Nosso endividamento pode afetar negativamente os nossos negócios e a nossa capacidade de crescimento.

Em 31 de dezembro de 2024, nossa dívida líquida foi de R\$ 4.274,6 milhões, resultando em um indicador dívida líquida/EBITDA de 2,31x. O pagamento de juros e do montante principal de nosso endividamento no ano de 2024 totalizou R\$ 743,0 milhões, composto por pagamento do principal de empréstimos, financiamentos e debêntures de R\$ 413,7 milhões, e pagamento de juros e encargos dos empréstimos, financiamentos e debêntures de R\$ 329,3 milhões. Nosso endividamento consolidado poderá:

- limitar nossa capacidade de obter novos financiamentos, inclusive pelo fato de certos ativos detidos por nós estarem onerados como garantia de dívidas existentes;
- nos obrigar a dedicar uma parte substancial do nosso fluxo de caixa para honrar as dívidas existentes, o que pode prejudicar a capacidade de usar o fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de nossas obrigações;
- limitar nossa flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em nossos negócios e no setor em que atuamos e cumprir a nossa estratégia de negócio;
- colocar-nos em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de nossos concorrentes que tenha menor nível de endividamento;
- aumentar nossa vulnerabilidade a condições econômicas e comerciais negativas, incluindo mudanças na variação nas taxas de juros ou uma queda no varejo ou na economia;
- aumentar o custo da dívida devido à elevação da taxa básica de juros;
- aumentar o custo da dívida devido ao rebaixamento (*downgrade*) com as agências de rating.

Além disso, nosso endividamento é reajustado por índices como taxa referencial de juros (TR), IPCA, TJLP e CDI, enquanto nossas receitas tem o IGP-DI como principal índice de

reajuste. Se houver um descompasso significativo entre os índices que reajustam nossas receitas e os que reajustam nossos pagamentos de dívida, nossa situação financeira poderá ser adversamente afetada.

Nos termos dos contratos financeiros e de outros instrumentos representativos de dívidas, estamos sujeitos a obrigações específicas, bem como a restrições a nossa capacidade de contrair dívidas adicionais (covenants).

Celebramos contratos financeiros que exigem a manutenção de certos índices financeiros ou cumprimento de determinadas obrigações. Qualquer inadimplemento desses termos de tais contratos, que não seja sanado ou renunciado por seus respectivos credores, poderá acarretar o vencimento antecipado do saldo devedor das respectivas dívidas e/ou de outros contratos financeiros. Nossos ativos e fluxo de caixa podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor dessas obrigações declaradas vencidas antecipadamente. Dessa forma, caso ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, o fluxo de caixa e as demais condições financeiras da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa relevante. Não podemos garantir que seremos capazes de cumprir tais requisitos, o que poderá afetar de forma adversa nossos negócios, imagem, condição financeira e resultados operacionais, podendo, inclusive, desencadear o vencimento antecipado cruzado (*cross default*) de outros instrumentos.

Interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão podem afetar a operação normal dos nossos negócios.

Automatizamos nossos processos de negócios utilizando sistemas de tecnologia da informação, tendo um sistema integrado de gestão empresarial (*Enterprise Resource Planning*, ou ERP) com políticas de controle, de rastreabilidade e de aprovações com níveis diferenciados, além de relatórios gerenciais que suportam a visualização dos processos internos. Além disso, contamos com ferramentas gerenciais (*Business Intelligence*) que dão suporte às tomadas de decisão. Interrupções ou falhas nestes sistemas, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode ter um efeito adverso em nossos negócios.

A Companhia está sujeita a diversos riscos de cibersegurança, incluindo, entre outros: invasão de seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação por terceiros mal-intencionados, infiltração de malware (como vírus de computador) em seus sistemas, contaminação (intencional ou acidental) de suas redes e sistemas por terceiros com quem são trocados dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou informações de sua propriedade por pessoas dentro ou fora da Companhia e ataques cibernéticos que causam a degradação dos sistemas ou a indisponibilidade de serviços, o que pode resultar em perdas comerciais.

Embora tenhamos procedimentos e controles para proteger nossos sistemas e nossas plataformas, estamos sujeitos a riscos de segurança cibernética. Nos últimos anos, sistemas de computação de companhias e organizações têm sido alvos não apenas de cibercriminosos, mas também de ativistas e Estados párias. A Companhia está sujeita a

vários ataques cibernéticos, como *denial of service*, *malware* e *phishing*. Ataques cibernéticos podem gerar perda de quantidades significativas de dados de clientes e de outras informações sensíveis, bem como danos à nossa imagem, afetando diretamente nossos clientes e parceiros. Além disso, ataques cibernéticos podem desativar os sistemas de tecnologia da informação da Companhia utilizados para o atendimento a seus clientes. À medida em que as tentativas de ataque continuam a evoluir em escopo e sofisticação, a Companhia poderá incorrer em custos significativos na tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra esses ataques, de investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou consequente violação e de comunicar a seus clientes sobre ataques cibernéticos

Caso a Companhia não consiga gerenciar de maneira efetiva seus riscos de cibersegurança, por exemplo, ao não atualizar seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação da Companhia e afetar negativamente os seus resultados operacionais, a sua situação financeira e as suas perspectivas, como decorrência das possíveis implicações tais como pagamento de indenização aos clientes, penalidades e multas regulatórias e/ou perda de ativos. Além disso, a Companhia também poderá estar sujeita a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação da Companhia dependem dessa infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente a capacidade de atender os seus clientes.

Os procedimentos, políticas e programa de compliance e os processos de governança estabelecidos pela Companhia podem não ser suficientes para afastar infrações às leis e normas existentes ou às políticas internas da Companhia.

A Companhia adota processos de governança, gerenciamento de riscos, *compliance*, auditoria e controles internos concebidos para garantir o cumprimento das normas de conduta previstas na legislação voltada à responsabilidade socioambiental, ética e integridade, embora não seja possível garantir que tais políticas e procedimentos serão suficientes para prevenir, detectar ou remediar eventuais erros por parte de seus administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços ou terceiros contratados, ou eventuais interpretações das autoridades nesse sentido. Caso um erro venha a ocorrer, a Companhia poderá sofrer perdas e efeitos adversos, como responsabilização e impacto reputacional.

Possíveis dificuldades financeiras e erros de estratégia de grandes redes varejistas nos shopping centers e de empresas em nossas propriedades para locação poderão causar uma diminuição em nossa receita e impactar adversamente os nossos negócios.

Eventuais dificuldades financeiras por parte das grandes redes varejistas instaladas nos nossos shopping centers ou de lojas âncoras e outras empresas que ocupem ou pretendem ocupar nossas propriedades para locação podem causar a rescisão das atuais locações, a expiração do prazo das locações destas unidades sem que haja renovação do contrato de locação ou o aumento da inadimplência. Podemos não ser capazes de ocupar

novamente os espaços ocupados por tais locatários com facilidade, com a mesma característica e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. No caso dos nossos shopping centers, eventuais dificuldades porventura enfrentadas por lojistas relevantes, além do impacto financeiro, podem afetar negativamente a diversidade de lojas, diminuindo nossa capacidade de atrair consumidores, o que pode causar efeito adverso para nós.

Na qualidade de proprietários dos imóveis nos quais temos participação, estamos sujeitos ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, as quais podem causar um efeito adverso para nós.

Na qualidade de proprietários dos imóveis onde se encontram os shopping centers e demais propriedades para locação nos quais temos participação, estamos sujeitos ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, tais como reformas dos shoppings centers, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, campanhas específicas de marketing e/ou aportes em fundos de promoção, investimentos em novas tendências e tecnologias, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Estamos sujeitos, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, execução, prestação de contas, entre outras), bem como quaisquer outros pagamentos inadimplidos pelos locatários dos imóveis, incluindo receitas de locação, tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento ou o aumento de tais despesas pode causar um efeito adverso para nós.

Da mesma forma a Companhia pode se ver obrigada a incorrer em despesas e investimentos extraordinários para atrair locatários para seus empreendimentos a fim de preservar o mix de lojistas.

Parte dos shopping centers e outras propriedades para locação de nossa propriedade são constituídos em sociedade com outros grupos ou investidores institucionais, cujos interesses podem diferir dos nossos.

Investidores institucionais (inclusive fundos de pensão e fundos de investimento imobiliário) e outros grupos detêm participação em parte dos shoppings centers e das propriedades detidas pela Companhia. Nesses empreendimentos, nos quais tais investidores direcionaram seus investimentos, dependemos da anuência de alguns deles para a tomada de determinadas decisões relevantes.

Participamos em parte dos condomínios de shopping centers e propriedades para locação, de modo que podemos enfrentar dificuldades na aprovação de deliberações condominiais. Ademais, para aprovação de determinadas matérias, dependemos de quórum superior à nossa participação nos respectivos empreendimentos.

Nossos sócios nos shopping centers e propriedades para locação podem ter interesses diversos dos nossos, podendo agir de forma contrária à nossa política estratégica e aos nossos objetivos. Disputas envolvendo estes sócios podem ocasionar litígios judiciais ou

arbitrais, o que pode aumentar as nossas despesas e impedir que os administradores mantenham o foco inteiramente direcionado nos negócios, causando um efeito adverso na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

Além disso, caso não sejamos capazes de atingir quórum suficiente para a aprovação destas deliberações, podemos não conseguir implementar adequadamente nossas estratégias de negócio e, conseqüentemente, nossos resultados e a geração de valor aos nossos acionistas podem ser adversamente afetados.

Poderemos não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos imóveis, o que pode afetar adversamente os nossos resultados operacionais e financeiros.

Como parte de nossa estratégia de crescimento, buscamos oportunidades no mercado em que atuamos para aquisições de empreendimentos. Todavia, podemos não ter sucesso em adquirir novos empreendimentos com preços e em condições satisfatórias, o que poderá comprometer nossa estratégia de crescimento via aquisição.

As futuras aquisições podem apresentar desafios financeiros, administrativos, operacionais e regulatórios. Aquisições nos expõem a riscos de contingências ou passivos dos terrenos e empreendimentos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer de nossas aquisições pode nos causar um efeito adverso relevante. Ademais, poderemos ter problemas financeiros e operacionais se não formos capazes de integrar, da forma desejada, os empreendimentos adquiridos ao nosso portfólio existente, bem como de capturar as sinergias esperadas ou, ainda, em decorrência da incapacidade desse negócio em gerar receitas suficientes para compensar os custos de aquisição.

Nesse sentido, as características dos empreendimentos adquiridos podem não ser compatíveis com nossa estratégia de crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes empreendimentos ao portfólio, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios e impactando de forma adversa a nossa condição financeira e os resultados operacionais.

Por fim, poderemos enfrentar empecilhos regulatórios na medida em que futuras aquisições poderão ser analisadas pelas autoridades reguladoras brasileiras em matéria concorrencial e depender de aprovações para sua efetiva concretização. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem estar sujeitas a condições que elevem os custos estimados, como restrições na forma que operamos, o que poderá fazer com que percamos oportunidades importantes para o nosso plano de expansão, gerando um efeito adverso em nossas operações e resultados. Da mesma forma a Companhia pode incorrer em despesas extraordinárias em projetos que podem não se concretizar.

Por serem considerados espaços públicos, com grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, eventuais acontecimentos dentro dos nossos shopping centers e demais empreendimentos podem gerar consequências que fogem do controle da administração, o que poderá acarretar danos materiais à imagem dos nossos shopping centers e demais empreendimentos, além de poder gerar eventual responsabilidade civil para nós.

Os shopping centers e demais empreendimentos do portfólio da Companhia, por serem espaços de uso público, e por oferecerem atividades de gestão de eventos como peças de teatro, exibição de shows, centros de eventos e outras atividades que resultem no agrupamento e grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, estão sujeitos a uma série de incidentes que podem ocorrer em seu interior e podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores, o que inclui acidentes, mau comportamento, desentendimentos, casos de violência, discriminação, assédio, racismo, público acima da capacidade, falta de infraestrutura, e excesso de barulho que podem fugir do controle da administração e de suas políticas de prevenção.

No caso da ocorrência de tais incidentes, sejam eles causados por colaboradores ou terceiros, o empreendimento envolvido pode enfrentar relevantes danos de imagem e materiais, tendo em vista que a frequência dos consumidores e clientes pode ser reduzida em decorrência da desconfiança e insegurança geradas. Além disso, o empreendimento pode estar sujeito à imposição de responsabilidade civil e, portanto, ter a obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações e processos judiciais.

Na eventualidade de algum dos nossos shopping centers estar envolvido em incidentes desta espécie, poderemos ter um efeito adverso em nossos negócios, resultados operacionais e financeiros, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

Riscos relacionados à terceirização de parte relevante de nossas atividades podem nos afetar adversamente.

Celebremos contratos com empresas terceirizadas, que nos proveem com uma quantidade relevante de mão-de-obra em nossos empreendimentos, tais como profissionais de manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprir suas obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a depender da interpretação judicial, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e sermos obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas. Adicionalmente, não podemos garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão reconhecer vínculo empregatício conosco, o que poderia afetar negativamente os nossos resultados. A Companhia ainda pode vir a ser responsabilizada, perante seus clientes, por eventuais falhas na prestação de serviço realizado por agregados e terceiros que contrata, que nem sempre estão sob a supervisão total da Companhia. Também a descontinuidade da prestação de serviços por diversas empresas terceirizadas poderá afetar a qualidade e continuidade dos negócios da Companhia. Caso qualquer uma dessas hipóteses ocorra, a reputação e os resultados da Companhia poderão ser impactados adversamente.

Riscos não cobertos pelos nossos seguros contratados ou coberturas insuficientes para ressarcir eventuais danos podem resultar em prejuízos para nós, o que poderá gerar efeitos adversos sobre os nossos negócios.

A Companhia não pode garantir que as coberturas contratadas são ou serão suficientes ou estarão disponíveis para fazer frente a eventuais sinistros, nem à perda de rentabilidade decorrente deles. A materialização de perdas que não estejam cobertas em função de limitação da apólice, prejuízos superiores aos valores definidos, ou outras situações que impeçam o recebimento das verbas indenizatórias podem ocasionar custos adicionais não previstos para a Companhia. Adicionalmente, certos tipos de riscos, tais como riscos ambientais, danos aos imóveis decorrentes de guerra, terrorismo, armas químicas, contaminação radioativa e demais riscos expressamente excluídos, não são segurados pelas apólices contratadas. Se qualquer dos eventos não segurados ocorrer, o investimento integralizado por nós poderá ser perdido, além de eventuais custos e despesas que venhamos a incorrer para recuperar os danos causados a tais shopping centers e empreendimentos. Além disso, a Companhia não pode garantir a certeza da renovação de tais apólices por ocasião de seu vencimento, nem em que condições elas se darão. A ocorrência de quaisquer desses riscos poderá ocasionar efeitos adversos sobre os nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Circunstâncias que afetem o uso e o registro das marcas utilizadas pela Companhia poderão, eventualmente, nos afetar adversamente.

Circunstâncias que possam afetar o uso e os registros das marcas utilizadas pela Companhia, tais como desuso e/ou caducidade da marca, expiração do prazo de vigência ou inobservância das regras estabelecidas pela legislação correlata, ou perda dos direitos relativos ao uso da marca poderão, eventualmente, nos afetar adversamente.

Podemos sofrer impactos adversos devido a atrasos ou divergências nas demonstrações financeiras, em razão de sua elaboração e divulgação.

Estimativas e premissas constituem parte relevante de nossas demonstrações financeiras e contábeis e são utilizadas com base em critérios que são objeto de avaliação e verificações internas e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos, pelo que eventuais revisões e mudanças de interpretação das mesmas podem impactar de forma substancial nossos resultados financeiros e operacionais. Utilizamos padrões e normas contábeis que são divulgadas na elaboração de demonstrações e relatórios financeiros e contábeis. A Companhia poderá ajustar retroativamente os resultados e reapresentar as demonstrações e relatórios financeiros e contábeis, além de incorrer em atrasos na divulgação de resultados correntes.

Os montantes provisionados para pagamento de valores envolvidos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais são determinados conforme as classificações de chance de perda desses processos, que por sua vez são atribuídas conforme metodologia e regulamentação aplicáveis, e são submetidas a julgamento, avaliação e revisão interna e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos. Eventuais mudanças ou revisões na classificação da chance de perda dos processos podem requerer atualização dos valores provisionados ou a inclusão de provisão para novas causas anteriormente não provisionadas pela Companhia e afetar o nosso resultado financeiro.

(b) riscos relacionados a seus acionistas, em especial os acionistas controladores:

Os interesses de acionistas que exerçam influencia significativa ou controle na Companhia podem ser conflitantes ou entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas e membros da administração, que podem impactar na governança e nos negócios da Companhia.

A Companhia possui acionistas com participações relevantes que, a depender das circunstâncias, podem exercer influência significativa ou controle na Companhia, por meio da eleição da maioria dos membros do Conselho de Administração e da determinação do resultado de outras deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros. Esses acionistas poderão ter interesses conflitantes entre eles e/ou com os interesses dos demais acionistas e membros da administração da Companhia, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre os nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Poderemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações, ou participar de outras sociedades mediante fusão ou incorporação, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Poderemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de nossa emissão. A captação de recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de nossa emissão pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, o que poderá resultar na diluição da participação do referido investidor nas ações de nossa emissão. A aprovação de operações de fusão, incorporação societária ou incorporação de ações poderá envolver a emissão de ações de nossa emissão sem direito de preferência para os nossos acionistas, o que poderá resultar na diluição da sua participação em nosso capital.

Nossos acionistas poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social e poderá não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, não distribua o dividendo obrigatório em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à assembleia geral ordinária que a distribuição seria incompatível com a nossa situação financeira. Caso esses eventos ocorram, os titulares de nossas ações talvez não recebam dividendos ou juros sobre o capital próprio, ainda que a Companhia venha a auferir lucro.

A volatilidade e a iliquidez inerentes ao mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de venderem ações ordinárias de nossa emissão ao preço e no momento desejados.

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como nossas ações ordinárias, com frequência envolve um risco maior que o investimento em valores mobiliários de emissoras em outros países e geralmente são considerados mais especulativos por natureza. O mercado de valores mobiliários do Brasil é substancialmente menor, menos líquido, mais concentrado e pode ser mais volátil que os grandes mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar de forma significativa a capacidade dos investidores de comprar e vender ações ordinárias de nossa emissão pelo preço e no momento em que desejarem, o que pode afetar de forma significativa o preço de mercado das ações ordinárias de nossa emissão. Se um mercado ativo e líquido de negociação não for desenvolvido ou mantido, o preço de negociação das ações ordinárias de nossa emissão pode ser negativamente impactado.

Além disso, o preço das ações distribuídas em uma oferta pública, seja ela inicial ou subsequente, está, frequentemente, sujeito à volatilidade imediatamente após sua realização. O preço de mercado de nossas ações pode variar significativamente como resultado de vários fatores, muitos dos quais estão fora de nosso controle.

O ingresso ou saída das ações de emissão da Companhia em índices de ações pode resultar em variações substanciais na participação de fundos passivos no capital da Companhia, através da aquisição ou venda de ações de nossa emissão. A eventual exclusão das ações da Companhia de determinados índices pode decorrer de uma série de fatores, incluindo mudanças de critérios metodológicos, desempenho relativo das ações, volume de negociação e não conformidade com padrões mínimos ESG. Movimentos relevantes de aquisição ou venda de ações de nossa emissão podem afetar de forma significativa o preço de mercado das ações de nossa emissão.

Nossos acionistas poderão tomar decisões de desinvestimento na Companhia a partir de interpretações acerca das mudanças políticas e econômicas no país, assim como mudanças de perspectiva do setor de shopping centers em todo mundo, causando a desvalorização da cotação das ações de nossa emissão.

As mudanças de percepção de acionistas estrangeiros e locais sobre o país e o setor de atuação da Companhia, influenciadas, entre outros motivos, por mudanças político-econômicas no Brasil e de perspectivas da atividade de shopping centers no mundo, podem gerar movimentos de desinvestimento destes acionistas e por consequência gerar oscilações negativas no valor das ações de emissão da Companhia. O investimento ou desinvestimento em ações de nossa emissão por investidores relevantes podem levar a um efeito sobre a percepção do valor e do volume negociado das ações de nossa emissão no mercado.

Investidores podem vir a estabelecer correlação entre a cotação das ações de nossa emissão e diversos ativos, entre eles, índices, títulos públicos ou outros investimentos de

renda fixa ou variável, podendo a volatilidade desses ativos também impactar a cotação das ações de nossa emissão.

(c) riscos relacionados às suas controladas e coligadas:

Nossa participação em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (joint ventures), criam riscos adicionais para nós, incluindo potenciais problemas de relacionamento financeiro e comercial com nossos sócios.

A nossa participação em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (*joint ventures*) criam riscos, incluindo potenciais problemas de relacionamento financeiro e comercial com os nossos sócios. Os riscos envolvendo essas *joint ventures* incluem potenciais dificuldades financeiras ou falência de parceiros e a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente. Se nosso parceiro falhar em efetuar ou estiver impossibilitado de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, poderemos ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. De acordo com a legislação brasileira, os sócios de uma sociedade poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, anticorrupção, ambiental e de proteção ao consumidor. A ocorrência de quaisquer desses riscos poderá ocasionar efeitos adversos sobre os nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

A complexidade da estrutura societária da Companhia e suas controladas pode representar desafios aos processos de gestão de obrigações fiscais, consolidação e integração de sistemas e controles internos.

A Companhia detém participações em diversas sociedades de propósito específico (SPE) de diferentes portes, tipos societários, regimes fiscais, entre outras características próprias que podem trazer dificuldades à implementação de padrões e modelos de gestão unificados, assim como aumentar os custos com produção de relatórios gerenciais e condução de auditorias. Caso a Companhia não consiga superar tais dificuldades de maneira satisfatória, isso poderá resultar em não conformidade com a legislação tributária, inconsistências, erros e distorções na consolidação de dados financeiros e operacionais e perda de eficiência na comunicação e nos processos operacionais. Além disso, a Companhia poderá estar mais exposta a fraudes e violações de conformidade se não for capaz de monitorar e exercer controle sobre as operações de maneira adequada e eficaz.

(d) riscos relacionados a seus administradores:

Dependemos dos profissionais de nossa alta administração para a implementação e consecução de nossa estratégia de negócios e, caso venhamos a perder ou não sejamos capazes de reter os profissionais de nossa alta administração, poderemos sofrer um efeito adverso e relevante em nossas atividades.

A implementação e consequente execução da nossa estratégia de negócios, bem como todos os fatores que entendemos serem os pilares para a manutenção do nosso crescimento, dependem de forma relevante da *expertise* e conhecimento dos nossos

administradores, em especial do nosso fundador, ex-Diretor Presidente e atual Presidente do Conselho de Administração, Sr. José Isaac Peres. Desse modo, embora a Companhia possua meios que possibilitam transições organizadas e bem estruturadas, como a que ocorreu no cargo de Diretor Presidente com o Sr. José Isaac Peres sendo sucedido na função pelo Sr. Eduardo Kaminitz Peres, a reposição de nosso corpo executivo, a retenção de tais profissionais-chave, assim como identificação e atração de outros profissionais qualificados são componentes fundamentais para a continuidade do nosso sucesso e desenvolvimento. O mercado em que atuamos é competitivo e não podemos assegurar que teremos sucesso em atrair e reter tais profissionais. Assim, caso alguns dos profissionais de nossa alta administração venham a deixar a Companhia, poderemos ter dificuldades em substituí-los e, portanto, poderemos sofrer um efeito adverso relevante em nossos negócios.

Condições de mercado também podem afetar a estratégia de retenção de administradores e funcionários dado que uma parcela da remuneração de longo prazo destes está atrelada ao desempenho das ações de emissão da Companhia.

Os interesses de determinados colaboradores, empregados e administradores podem ficar, no curto prazo, excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de nossa emissão, uma vez que sua remuneração se baseia também no desempenho das ações de nossa emissão.

A estratégia de remuneração da Companhia inclui a concessão de remuneração baseada em ações a determinados colaboradores. O fato de nossos empregados, administradores, colaboradores e determinados prestadores de serviço se beneficiarem da valorização das ações ordinárias de nossa emissão pode levar tais pessoas a ficarem, no curto prazo, com seus interesses excessivamente vinculados à cotação de nossas ações. Ademais, caso não ocorra a valorização da cotação das ações, os planos de incentivo de longo prazo da Companhia poderão ser menos atrativos para os executivos. A volatilidade do preços das ações de emissão da Companhia também podem afetar as despesas da Companhia.

(e) riscos relacionados a seus fornecedores:

Aumentos no preço de matérias-primas, despesas operacionais e volatilidade dos preços de energia elétrica poderão elevar nossos custos e reduzir os retornos e os lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas, tubulações e outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, conflitos geopolíticos, perturbações na cadeia de suprimentos, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, poderão aumentar nosso custo de construção, impactar o cronograma de obras e resultar em reajustes ou não de preços de imóveis para venda ou locação, afetando adversamente os nossos negócios e o valor dos valores mobiliários de nossa emissão.

Nossa linha de custos e despesas operacionais de propriedades é composta principalmente de (i) encargos e demais custos de lojas vagas; (ii) encargos e demais custos com escritórios para locação vagos; (iii) corretagens e comissões; (iv) despesas com publicidade e fundo de promoção; e (v) provisões para créditos de liquidação duvidosa. Aumentos de vacância ou de inadimplência nos nossos shopping centers e demais propriedades para locação, maiores provisões para cobrir possíveis perdas na realização do contas a receber, entre outros, podem afetar adversamente os nossos negócios e o valor dos valores mobiliários de nossa emissão.

Despesas com mão-de-obra, contratação de serviços de terceiros, e materiais utilizados na operação, manutenção e reposição das usinas fotovoltaicas operadas pela Companhia podem sofrer aumentos nos custos os quais poderão elevar nosso custo de operação, manutenção e reposição. A volatilidade do preço para aquisição de energia no Mercado Livre de Energia pode impactar os benefícios financeiros dos projetos de energia elétrica, onde os custos totais com a geração própria precisam ficar abaixo dos custos de aquisição no Mercado Livre de Energia para que a Companhia obtenha um resultado positivo. Aumentos no custo de operação, manutenção e reposição e volatilidade dos preços de energia elétrica podem afetar adversamente os nossos negócios e o valor dos valores mobiliários de nossa emissão.

Dependemos fundamentalmente de serviços públicos e concessões públicas, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos nossos shopping centers e demais propriedades para locação e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados dos nossos negócios.

Os serviços de utilidade pública, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros, são fundamentais para a boa condução da operação de shopping centers e demais propriedades para locação. A interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos, determinadas falhas na prestação de serviços ou até mesmo a interrupção de operações. Em caso de interrupção, para que consigamos manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, é necessária a contratação de empresas terceirizadas especializadas, o que geralmente representa um gasto adicional elevado para nós e um aumento significativo em nossas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção ou alteração na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos nossos negócios poderá gerar efeitos adversos nos nossos resultados operacionais.

A cobrança destes serviços mesmo quando não utilizados ou utilizados em parte, conforme estabelecida em contrato, lei ou outra obrigação que leve à cobrança de tarifas mínimas, pode afetar adversamente nossos negócios, condição financeira e resultado operacional.

(f) riscos relacionados a seus clientes:

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos nossos por concorrentes ou a adoção de estratégias mais agressivas de concorrentes

já existentes poderá prejudicar nossa capacidade de renovar locações ou de locar para novos locatários, o que poderá requerer de nós investimentos não programados, prejudicando nossos negócios.

O lançamento de novos empreendimentos como shopping centers, lojas, parques, operações de restaurantes tipo *dark kitchen*, etc, nas áreas próximas aos nossos ativos, com o consequente aumento da concorrência na região, poderá impactar a nossa capacidade de atrair consumidores, vender, locar ou renovar a locação de espaços em nossos empreendimentos em condições favoráveis à Companhia. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que operamos poderá demandar por nossa parte o aumento não planejado nos investimentos nos nossos empreendimentos, descontos de aluguel e apoio aos locatários, o que poderá impactar negativamente nossos negócios e, consequentemente, nossa condição financeira.

Podemos ser adversamente afetados em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pelos inquilinos ou do aumento de vacância nos espaços dos nossos shopping centers e propriedades para locação.

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis devidos pelos inquilinos e/ou o aumento de vacância nos nossos shopping centers e demais propriedades para locação, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, poderão gerar uma redução em nosso fluxo de caixa e do nosso lucro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para nós.

Possíveis mudanças nos hábitos e percepções dos consumidores poderão causar uma diminuição em nossa receita e impactar adversamente os nossos negócios.

A não adaptação às tendências de *omnichannel* (atuação de varejistas em diversos canais de venda e distribuição) do nosso mix de lojistas, possíveis mudanças nos hábitos dos consumidores, como compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento dos nossos shopping centers. O aumento na participação de compras e lazer pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shopping centers poderá provocar uma redução no movimento e/ou vendas reportadas dos shopping centers, refletindo em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers ou que os visitam somente para buscar seus produtos e tal redução pode afetar adversamente 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.

O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os nossos shopping centers, em substituição à utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos nossos shopping centers, e poderá impactar negativamente a nossa receita de estacionamento.

Mudanças na percepção de nossos clientes podem demandar investimentos para melhorar o mix de lojistas, comunicação, os padrões de arquitetura, entre outros, e tais esforços podem não ser suficientes para mudar sua percepção ou hábito de frequentar os nossos ativos.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para nós.

(g) riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue:

Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil e de varejo eletrônico mundial são altamente competitivos, o que poderá ocasionar uma redução do volume de nossas operações.

O âmbito de atuação da Companhia inclui as atividades de aquisição de imóveis, incorporação imobiliária, planejamento, implantação, desenvolvimento, administração, intermediação, comercialização de empreendimentos imobiliários em geral e participação em empresas de varejo eletrônico, teatro, projetos multiuso, operação de estacionamentos, aplicativos, programas de fidelidade, gestão, publicidade, entre outras atividades análogas e complementares ao seu objeto social. Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos no ramo imobiliário e de shopping center incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores dos setores imobiliário e de shopping center concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores e locatários potenciais. O setor de varejo eletrônico, onde atuamos através da integração do varejo físico às plataformas digitais de mercado, é altamente competitivo em nível global dado a disponibilidade de competidores internacionais com operações no país.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, individualmente ou em alianças com parceiros locais ou internacionais, podem passar a atuar ainda mais ativamente nos segmentos imobiliário, de shopping center e de varejo eletrônico no Brasil nos próximos anos, aumentando a competição na aquisição de terrenos e empreendimentos imobiliários, na locação de lojas, nos custos de construção, fornecedores, na integração de varejo físico às plataformas digitais de mercado e, conseqüentemente, a concorrência nos setores. Na medida em que um ou mais concorrentes lancem empreendimentos bem sucedidos e, em decorrência disso, suas receitas aumentem de maneira significativa, as nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Práticas mais competitivas de nossos concorrentes no sentido de atrair lojistas, tais como redução de aluguéis, oferta de localizações privilegiadas, luvas invertidas e outras condições extraordinárias podem reduzir nosso poder de atração ou nos forçar a adotar condições semelhantes. Caso não sejamos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, nossa situação financeira e os 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, influenciando negativamente nossos resultados.

Os resultados operacionais dos nossos shopping centers dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas, que são vulneráveis principalmente em períodos de recessão econômica.

Historicamente o setor varejista tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. Por sua vez, o sucesso das nossas operações depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Dessa forma, nosso resultado pode ser afetado em razão de eventual desaquecimento econômico.

O desempenho de nossos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Os resultados e o movimento em shopping centers podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos shopping centers que administramos entre outros.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente 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 queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, aumento de inadimplência, e uma redução no preço e volume de merchandising nos empreendimentos.

Adicionalmente, o aumento de nossas receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos e serviços oferecidos pelas lojas dos nossos shopping centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial dos produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o negócio pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais do Brasil e do mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, seja pelo declínio do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais e seus reflexos na nossa economia, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das nossas receitas, afetando adversamente nossos negócios, condição financeira e resultado operacional.

O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, tais como aqueles normalmente associados (i) às atividades de incorporação, (ii) à escassez de recursos, (iii) à diminuição nas demandas por imóveis, (iv) ao êxito na conclusão das obras e (v) a distratos e cancelamentos considerando um cenário econômico desfavorável que possa impactar oferta de crédito ou aumento em taxas de juros de financiamentos.

Os riscos associados às atividades de incorporação e construção desenvolvidas por nós, incluem, mas não se limitam aos seguintes: (i) longo período compreendido entre o início

da realização de um empreendimento e a sua conclusão; (ii) custos, que podem exceder a estimativa original e a inflação; (iii) a incorporadora/construtora pode ser impedida de indexar custos a determinados índices setoriais de inflação, ou de indexar os seus recebíveis; (iv) o nível de interesse do comprador por um empreendimento lançado; (v) o preço unitário de venda necessário para a venda de todas as unidades pode não ser suficiente para tornar o projeto lucrativo; (vi) a possibilidade de interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; (vii) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado; (viii) eventual dificuldade na aquisição de terrenos; (ix) acidentes em obras; (x) indisponibilidade ou aumento no custo de mão-de-obra; (xi) inadimplemento por parte dos compradores; e (xii) distratos de compromissos firmados com os compradores; (xiii) lançamentos de projetos por concorrentes; (xiv) alto nível de estoques; (xv) insucesso no lançamento futuro de projetos faseados (impacto nos investimentos em área comum); (xvi) falta de financiamentos, tanto para a incorporadora quanto para o adquirente, por taxas atrativas, (xvii) dificuldades na adequação das plantas e projetos aos desejos dos compradores, entre outros.

Além disso, a reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados por nós, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em nossas vendas e crescimento. O prazo de cumprimento dos contratos e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais participamos, no entanto, dependem de certos fatores que estão fora de controle, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais participamos pode afetar adversamente nossa reputação e vendas futuras, além de sujeitar-nos a eventual imposição de responsabilidade civil e custos adicionais.

Ademais, as empresas do setor imobiliário, no qual estamos incluídos, dependem de uma série de fatores que fogem ao seu controle para o desenvolvimento das atividades de construção e incorporação imobiliária, dentre os quais se destacam: (i) a disponibilidade de recursos no mercado para a concessão de financiamentos a clientes para aquisição de imóveis, e às empresas do setor imobiliário, para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários; e (ii) a pontualidade dos clientes no cumprimento das suas obrigações financeiras relativas à aquisição de um imóvel.

Portanto, uma possível escassez de recursos no mercado poderá diminuir a capacidade de vendas, seja pela dificuldade dos clientes na obtenção de crédito para a aquisição de um imóvel, seja em razão da necessidade de redução na velocidade de desenvolvimento e lançamento de nossos empreendimentos. Adicionalmente, concedemos financiamentos na aquisição de determinados imóveis a alguns de nossos clientes e, portanto, estamos sujeitos a riscos de inadimplência e de descasamento de taxas e distratos. A combinação destes fatores poderá culminar na diminuição de nossas receitas e na redução dos resultados, podendo vir a causar um efeito adverso relevante em nossa situação financeira.

Um ambiente econômico desfavorável pode impactar, ainda, na oferta de crédito ou no aumento de taxas de financiamento, dificultando ou inviabilizando a contratação de

financiamento, direto ou bancário, por nossos clientes, cenário este que pode ocasionar um aumento na inadimplência ou na quantidade de cancelamentos de vendas já realizadas (distratos).

Investimentos em inovação podem não chegar aos benefícios esperados e trazer riscos adicionais à operação da Companhia.

A Companhia, buscando se adaptar a novos hábitos, tendências, tecnologias disruptivas e outras mudanças do setor no qual atua, pode investir no desenvolvimento e pesquisa de novas tecnologias e inovações. Estes investimentos podem não se mostrar rentáveis para a Companhia como um todo e especialmente quando as iniciativas são avaliadas de forma individualizada. Pesquisa e desenvolvimento podem inclusive não resultar no retorno esperado, dado o surgimento de novas e melhores tecnologias, questões legais, tributárias entre outros.

A Companhia tem investido recursos no desenvolvimento de inovações digitais, buscando integrar seus lojistas e clientes por meio de aplicativos, sites e outros recursos digitais. Este tipo de projeto pode demandar, além dos recursos, integração entre os sistemas da Companhia e seus lojistas, desenvolvimento de uma plataforma digital, atração de lojistas e clientes para esta plataforma entre outras iniciativas complexas e inovadoras. Devido à dinâmica mutável deste segmento de atuação, a Companhia pode incorrer em despesas substanciais no investimento em tecnologias que ao fim, ou ao longo do processo de desenvolvimento, venham a se mostrar inviáveis ou até obsoletas ao final do processo. O desenvolvimento de uma plataforma digital pode implicar na integração do sistema da Companhia com sistemas externos, incluindo e não se limitando à possível integração com sistemas de seus lojistas. Esta integração, além de complexa, pode gerar o mau funcionamento da plataforma de todas as partes envolvidas podendo até paralisar o sistema, gerar perda de informações ou processos incorretos. Estes investimentos podem se tornar inviáveis ou/e podem gerar despesas substanciais durante o desenvolvimento ou execução de iniciativas, decorrentes de leis ou interpretações das mesmas. Há riscos legais envolvendo processos relacionados à segurança da informação e direito do consumidor. Os investimentos em tecnologia podem gerar novas operações que conflitam com o ramo de atuação atual da Companhia, podendo assim reduzir o desempenho operacional da Companhia como um todo. Apesar de a Companhia buscar mitigar o impacto de uma tecnologia disruptiva, estes investimentos podem acelerar este processo de mudança do segmento.

A Companhia entende que todo investimento dessa natureza pode levar à perda integral dos investimentos e que os benefícios de qualquer pesquisa podem não ser satisfatórios, sendo assim investimentos de risco significativo.

A não observância das leis e regulamentos relativos ao processamento de dados pode resultar em sanções e na obrigação de indenização

A Companhia utiliza-se ou pode se utilizar de aplicativos com interface com consumidores, lojistas e fornecedores que resultem no processamento de dados confidenciais e sensíveis, sendo que o vazamento desses dados poderá trazer prejuízos e perdas comerciais à

Companha, consumidores, lojistas e fornecedores. Ademais, a não observância das leis e regulamentos com disposições relativas ao processamento de dados pessoais pode resultar na obrigação de pagamento de indenização por danos causados aos titulares de dados, e em sanções de natureza civil e administrativa, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à nossa reputação. Considerando a entrada em vigor da Lei 13.709/18 (“Lei Geral de Proteção de Dados”), podemos incorrer em despesas de *compliance* com proteção de dados e infraestrutura tecnológica e de segurança. O descumprimento das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em sanções administrativas desde uma simples advertência até multas que podem alcançar valores significativos.

(h) riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue:

As atividades das empresas dos setores de shopping center e imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, de modo a afetar negativamente nossos resultados.

As nossas atividades estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, plano diretor, uso do solo, habite-se, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, locação, condomínio, proteção ao consumidor, saúde e higiene, tributação, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. Somos obrigados a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver e operar nossos shopping centers e empreendimentos. Não podemos assegurar que seremos capazes de obter para nossas operações e novos empreendimentos as autorizações e licenças necessárias ou suas respectivas renovações tempestivamente. A falta ou o atraso na obtenção ou renovação de uma dessas autorizações ou licenças em tempo hábil ou a violação ou o não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, podem gerar sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo e atraso de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, que poderão nos afetar adversamente.

Adicionalmente, as empresas dos setores de shopping centers e imobiliário estão sujeitas ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação. Em particular, estamos sujeitos a mudanças na interpretação por autoridades fiscais da aplicabilidade sobre nossos negócios e operações de tributos e regimes de tributação, que podem nos afetar adversamente. Tais mudanças podem afetar a tributação e possíveis benefícios tributários decorrentes da distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio.

A natureza dos negócios é sensível a fortes intervenções governamentais ou legislativas que podem restringir as atividades comerciais de um shopping center ou propriedade para locação, tais como: proibição de cobrança de estacionamento, aumento excessivo das alíquotas do IPTU ou de cobranças relacionadas ao aforamento de imóveis de nossa

propriedade e edição de novas normas e de legislação proibitiva de determinadas cláusulas contratuais acordadas com os locatários.

Adicionalmente, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas, adotar ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode obrigar as empresas dos setores em que atuamos a gastar recursos adicionais para se adequar a estas novas regras ou interpretações ou a abdicar de receitas e benefícios. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre nossos resultados.

Os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa nossos resultados operacionais.

Os contratos de locação com os lojistas dos nossos shopping centers são regidos pela Lei de Locações, que geram determinados direitos ao locatário, como o direito do locatário à renovação compulsória do contrato de locação caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, eventual renovação compulsória de contratos de locação pode causar efeito adverso para nós, quais sejam: (i) com relação ao mix de lojas: caso desejarmos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando a renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos nossos shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos nossos shopping centers por um novo período contratual; e (ii) com relação à majoração do valor do aluguel: caso desejarmos, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de revisão de aluguel ou de renovação do contrato de locação, hipóteses em que a definição do valor final do aluguel será fixado judicialmente. Dessa forma, os contratos de locação ficam sujeitos à interpretação do Poder Judiciário, podendo ocorrer até a fixação de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, inclusive com a devolução de valores recebidos e/ou a fixação de “aluguel provisório” pelo Poder Judiciário, caso este venha a definir aluguel inferior ao valor fixado provisoriamente.

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 nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, os contratos de locação do setor de shopping centers podem possuir uma cláusula de limitação territorial (cláusula de raio) que impede que um determinado lojista se instale em outro local dentro de um determinado raio fixado no contrato.

Caso as autoridades concorrenciais brasileiras e/ou os tribunais brasileiros entendam que esse tipo de cláusula configure restrição excessiva à livre iniciativa e à livre concorrência, poderemos vir a ser obrigados a retirar esse tipo de cláusula dos contratos de locação e/ou a ter que pagar multas aos nossos inquilinos ou aos órgãos de proteção à livre concorrência, o que poderia afetar a condução dos negócios e impactar de forma adversa nossos resultados operacionais.

Alterações regulatórias e na legislação do setor de energia elétrica podem impactar a atividade de geração de energia para consumo próprio desenvolvida pela Companhia

A Companhia, em linha com seu objeto social, poderá realizar investimentos em geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, inclusive, comercializar o excedente. A operação de geração de energia elétrica depende, principalmente, da realização de diversos processos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas, incluindo processo de obtenção de licenciamentos e autorizações, fornecimento de equipamentos, construção das usinas, conexões aos sistemas de distribuição e operação das usinas. Os benefícios financeiros dos projetos de energia elétrica estão sujeitos a variações do preço disponível para aquisição de energia no Mercado Livre de Energia, em que os custos totais com a geração própria precisam ficar abaixo dos custos de aquisição no Mercado Livre de Energia para que a Companhia obtenha um resultado positivo. Os projetos de geração de energia elétrica estão sujeitos a eventuais alterações na regulamentação do setor elétrico. Qualquer medida regulatória significativa adotada pelas autoridades competentes poderá impor um ônus relevante sobre as atividades de geração de energia para consumo próprio da Companhia e lhe causar um efeito adverso. Ademais, o setor de energia está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades. Dessa forma, o desenvolvimento de novos projetos de geração de energia para consumo próprio, poderá estar condicionado, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais e a leis e regulamentos de proteção ambiental. Requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de autoprodução de energia da Companhia, podendo impactar adversamente os nossos resultados operacionais.

(i) riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Não aplicável, pois a Companhia não tem operações em outros países que não o Brasil.

(j) riscos relacionados a questões sociais

Quedas no volume de vendas dos nossos lojistas devido a movimentos sociais, greves, passeatas, aglomerações, paralisações e/ou realizações de grandes eventos podem afetar adversamente os nossos negócios e resultados de operações, bem como o preço de negociação de nossas ações ordinárias.

O desempenho de nossos shopping centers está relacionado com o fluxo de consumidores e a capacidade dos lojistas de gerar vendas, os quais podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como movimentos sociais, passeatas, aglomerações, greves, paralisações e/ou realizações de grandes eventos os quais (i) dificultem o acesso dos consumidores aos nossos shopping centers e/ou (ii) restrinjam o deslocamento e abastecimento de mercadorias para os nossos shopping centers.

Exemplos de fatores externos incluem (i) as manifestações sociais relacionadas ao impeachment da presidente da república ocorridas entre os anos de 2015 e 2016, (ii) a greve dos caminhoneiros autônomos com extensão nacional em maio de 2018, e (iii) as realizações da Copa do Mundo de Futebol que ocorrem tradicionalmente de quatro em

quatro anos. No segundo trimestre de 2018 os segmentos de alimentação e serviços apresentaram impactos negativos por conta de eventos não recorrentes que afetaram o fluxo de consumidores, especialmente a greve dos caminhoneiros e a Copa do Mundo de Futebol, apresentando reduções de 5,1% e 4,6% no volume de vendas das mesmas lojas, respectivamente.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente 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.

Nossos esforços em promover a diversidade, equidade e inclusão podem não ser suficientes para atender às expectativas de todas as partes interessadas, levando a avaliações negativas que podem afetar adversamente nossos negócios e nossa reputação

Há um interesse crescente das partes interessadas em questões ambientais, sociais e de governança (ESG), que incluem políticas corporativas de diversidade, equidade e inclusão (DEI). Cada vez mais, investidores e credores estão incorporando considerações sobre aspectos de diversidade em seus processos de investimentos, empréstimos e financiamentos. Nossos investidores ou potenciais investidores podem deixar de investir em nossos negócios se entenderem que pode haver risco de impacto social negativo em decorrência de nossas operações. Se não formos capazes de integrar com sucesso as políticas DEI em nossas práticas e em nossa imagem, poderemos incorrer em custos adicionais e sofrer danos reputacionais.

(k) riscos relacionados a questões ambientais

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de respondermos por prejuízos causados às 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, poderemos incorrer em despesas de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão prejudicar as nossas atividades.

Para informações sobre a regulamentação ambiental à qual a Companhia está sujeita e os processos ambientais nas quais a Companhia é parte, veja os itens 1.6(b) e 4.4 deste Formulário de Referência, respectivamente.

(l) riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Nossos empreendimentos estão sujeitos a riscos físicos associados a mudanças climáticas

Nossas propriedades poderão sofrer consequências do aumento na intensidade das tempestades, inundações, incêndios florestais e outros desastres naturais que têm se tornado mais frequentes e intensos devido às mudanças climáticas. Além disso, os prêmios de seguros da Companhia têm aumentado nos últimos anos, e o potencial aumento na frequência e intensidade de desastres naturais, eventos extremos relacionados ao clima e mudanças climáticas poderão limitar os tipos de cobertura e os limites de cobertura que a Companhia será capaz de obter em termos comercialmente razoáveis. As mudanças climáticas também podem ter efeitos indiretos no custo de energia em nossas propriedades ou exigir investimentos adicionais para reparar e proteger nossas propriedades contra tais riscos. Condições climáticas extremas podem impactar o faturamento dos nossos locatários ao diminuir o tráfego ou dificultar o acesso aos empreendimentos da Companhia, o que poderá afetar adversamente nossas receitas.

A transição para uma economia de baixo carbono e as medidas de mitigação relacionadas às mudanças climáticas têm potencial disruptivo em relação a modelos de negócios e estratégias de investimento atualmente vigentes.

A introdução de regulamentações mais rígidas relacionadas à eficiência energética, redução de emissões de gases de efeito estufa e outras políticas ambientais podem exigir investimentos significativos em atualizações e melhorias nos nossos empreendimentos para atender a novos padrões e requisitos. Essa tendência, caso se confirme, poderá aumentar os custos operacionais e de capital da Companhia.

A crescente conscientização sobre as mudanças climáticas e a pressão pública por ações sustentáveis podem eventualmente levar a uma deterioração da reputação da Companhia se ela for percebida como não engajada ou responsável em relação aos impactos ambientais de suas atividades. A imagem negativa nesse aspecto pode prejudicar a Companhia na atração de locatários, investidores e consumidores, comprometendo a rentabilidade dos empreendimentos.

(m) riscos relacionados a outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Não aplicável, pois todos os fatores de risco já estão enumerados de acordo com as categorias acima.

1. Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócio.
2. A impossibilidade de implementar com sucesso nossa estratégia de crescimento orgânico poderá nos afetar adversamente.
3. Desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior com efeitos disruptivos podem nos afetar de forma adversa.
4. Nos termos dos contratos financeiros e de outros instrumentos representativos de dívidas, estamos sujeitos a obrigações específicas, bem como a restrições a nossa capacidade de contrair dívidas adicionais (covenants).
5. Por serem considerados espaços públicos, eventuais acontecimentos ocorridos dentro dos nossos shopping centers e demais empreendimentos podem gerar consequências que fogem do controle da administração, o que poderá acarretar danos materiais à imagem dos nossos shopping centers e demais empreendimentos, além de poder gerar eventual responsabilidade civil para nós.

Riscos de mercado

Risco de taxas de juros

O risco de taxas de juros relaciona-se com:

- Possibilidade de variações no valor justo de seus empréstimos e financiamentos indexados a taxas de juros pré-fixadas, no caso de tais taxas não refletirem as condições correntes de mercado. A Companhia efetua o monitoramento constante desses índices. Até o momento não foi verificada a necessidade de contratar instrumentos financeiros de proteção contra o risco de taxas de juros;
- Possibilidade de um movimento desfavorável nas taxas de juros, o que causaria um aumento nas despesas financeiras, em decorrência da parcela da dívida contratada a taxa de juros flutuantes;
- Possibilidade de não manutenção de índices de cobertura de juros referentes a cláusulas de *covenants* financeiros (cláusulas restritivas) presentes em certos contratos de empréstimos e financiamentos e debêntures, decorrente do impacto negativo de um movimento desfavorável nas taxas de juros e consequente aumento nas despesas financeiras;
- Possibilidade de variações dos ativos e passivos da Companhia a valor justo, afetando seu balanço patrimonial em igual proporção, devido aos reflexos de variações da taxa de juros sobre o cálculo da taxa de desconto. A Companhia efetua o monitoramento constante dessas avaliações; e
- Possibilidade de variações no valor justo de suas propriedades para investimento, devido a reflexos de variações da taxa de juros nos indicadores de risco e retorno utilizados no cálculo da taxa de desconto, incluindo índice beta, risco país e premissas de inflação. A Companhia efetua o monitoramento constante desses índices.

A Companhia apresentava um saldo de empréstimos, financiamentos e debêntures, nos passivos circulante e não circulante, de R\$5.430,9 milhões em 31 de dezembro de 2024, composto por empréstimos e financiamentos de R\$1.021,6 milhões, e saldo a pagar de debêntures de R\$4.409,3 milhões.

Risco de crédito inerente à prestação de serviços

O risco está relacionado à possibilidade da Companhia e suas controladas computarem prejuízos derivados de dificuldades em cobrar os valores de aluguéis, venda de imóveis, cessão de direitos, taxas de administração e comissões de corretagens. Locatários das propriedades da Companhia podem ter dificuldades em arcar com os custos de manutenção de suas lojas e terem dificuldade em ter acesso a crédito para honrar seus compromissos. Esta inadimplência pode levar ao aporte de capital nos condomínios e fundos de promoção de suas propriedades afim de viabilizar suas operações.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia apresentava um saldo de contas a receber de R\$746,6 milhões, nos ativos circulante e não circulante, composto principalmente por (i) locação no valor de R\$396,2 milhões, (ii) venda de imóveis no valor de R\$319,1 milhões, e (iii) linearidade no valor de R\$56,9 milhões. No período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou taxa de inadimplência bruta média de 3,4%, taxa de inadimplência líquida média de

- 0,1% (taxa de inadimplência líquida anual negativa), e de perda de aluguel referente a receita de locação de 1,8%.

Risco de crédito financeiro

O risco está relacionado à possibilidade da Companhia e suas controladas computarem perdas derivadas da dificuldade de realização das aplicações financeiras de curto e longo prazo.

A Companhia apresentava um saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$1.191,6 milhões em 31 de dezembro de 2024, composto principalmente por saldos de caixa, depósitos em conta corrente e aplicações financeiras livres e resgatáveis, sem qualquer penalidade, sem prejuízo da receita reconhecida ou risco de variação significativa de seu valor.

Análise de sensibilidade

A Companhia entende que parte de seus passivos e ativos financeiros são atrelados à taxa de juros e indexadores que podem vir a sofrer variações representando um risco de mercado para a Companhia.

No período encerrado em 31 de dezembro de 2024 os passivos e ativos financeiros da Companhia geraram um resultado financeiro líquido negativo de R\$192,5 milhões.

A Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia e resultados operacionais. Da mesma forma uma redução na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um decréscimo nas receitas financeiras também impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia e resultados operacionais.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as nossas atividades e o preço de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia brasileira e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas.

Nossas atividades, condição financeira, resultados operacionais, futuros negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão poderão ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária e cambial;
- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades, especialmente tributária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;

- instabilidade social;
- instabilidade política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira.

Em decorrência de diversas pressões, o Real sofreu desvalorizações em relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de forma diária e mensal, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, em 31 de dezembro de 2013, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$2,34 para cada dólar, R\$2,66 em 31 de dezembro de 2014, R\$3,96 em 31 de dezembro de 2015, R\$3,26 em 31 de dezembro de 2016, R\$3,31 em 31 de dezembro de 2017, R\$3,87 em 31 de dezembro de 2018, R\$4,03 em 31 de dezembro de 2019, R\$5,20 em 31 de dezembro de 2020, R\$5,58 em 31 de dezembro de 2021, R\$5,22 em 31 de dezembro de 2022, R\$4,84 em 31 de dezembro de 2023, e R\$6,19 em 31 de dezembro de 2024. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem 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 de forma particular os nossos resultados, uma vez que os consumidores de nossos shopping centers e de nossos empreendimentos imobiliários poderiam ser afetados e, consequentemente, deixariam de adquirir produtos em nossos shopping centers e/ou adquirir unidades de nossos empreendimentos imobiliários. Além disso, uma desvalorização significativa do Real pode afetar a nossa capacidade de arcar com os custos denominados em moeda estrangeira, caso existam e, consequentemente, causar um efeito adverso relevante nos nossos resultados operacionais.

Como nossa operação está essencialmente vinculada ao desempenho do varejo, estamos expostos ao risco inflacionário, uma vez que este afeta a renda das famílias reduzindo o consumo. Além disso, a inflação também poderá aumentar o custo do endividamento da Companhia. Nos modelos de projeção utilizados para determinação de nossas estratégias, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos nossos negócios.

Historicamente, o Brasil registrou altas taxas de inflação e, consequentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo. De acordo com o

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, as taxas de inflação de preços no Brasil foram de 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, 10,67% em 2015, 6,29% em 2016, 2,95% em 2017, 3,75% em 2018, 4,31% em 2019, 4,52% em 2020, 10,06% em 2021, 5,79% em 2022, 4,62% em 2023 e 4,83% em 2024. No mesmo sentido, entre os anos de 2013 e 2019, a taxa SELIC variou entre 4,50% e 14,25% ao ano, sendo mantida em 14,25% ao ano entre 30 de julho de 2015 e 19 de outubro de 2016, e encerrando os anos de 2016 em 13,75%, 2017 em 7,00%, 2018 em 6,50%, 2019 em 4,50%. Em 2020 alcançou o patamar mínimo histórico de 2,00%, sendo elevada em 2021 para 9,25% ao ano e em 2022 para 13,75% ao ano. Em 2023 a taxa Selic foi reduzida para 11,75% ao ano e em 2024 foi elevada para 12,25% ao ano.

As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos nossos empréstimos e ter um impacto significativo sobre nossas despesas financeiras e resultados operacionais. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros podem ainda ter um impacto negativo no consumo da população e no potencial volume de vendas de nossos lojistas, afetando assim o desempenho de ativos existentes e a viabilidade de novos projetos.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Companhia.

Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais, dentre eles o preço de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

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 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. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de nossa emissão, o que poderia prejudicar o preço de mercado das ações de nossa emissão.

Adicionalmente, uma crise financeira, principalmente nos Estados Unidos e/ou Europa, podem afetar a economia mundial, gerando diversos reflexos, que direta ou indiretamente afetam o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, desaceleração generalizada da economia mundial, instabilidade cambial e pressão inflacionária, dentre outros, que podem, direta ou indiretamente, ter um efeito adverso sobre nós.

Instabilidade política e econômica tem afetado adversamente os nossos negócios e resultados de operações, bem como o preço de negociação de nossas ações ordinárias.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e poderá continuar influenciando, o desempenho da economia do país. Crises políticas decorrentes de investigações envolvendo o governo brasileiro têm afetado e continuam afetando a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, o que pode afetar adversamente nossos negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como o preço de negociação de nossas ações ordinárias.

Qualquer futuro rebaixamento na classificação de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investimentos e, como resultados, aumentar o custo de futuras emissões de dívidas e afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações ordinárias

Classificação de crédito do Brasil

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investimentos e, como resultado, os rendimentos necessários nas futuras emissões de dívida no mercado de capitais. Agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, tendo como base diversos fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições físicas e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em quaisquer desses fatores.

Entre 2009 e 2014, o Brasil apresentava classificação de grau de investimento pelas agências internacionais de rating Fitch Ratings, Standard & Poor's e Moody's. Em setembro de 2015, as agências começaram a revisar a classificação de rating de crédito soberano do Brasil. Subsequentemente, o Brasil perdeu sua condição de grau de investimento nas três agências de rating.

A Standard & Poor's, em setembro de 2015, reduziu o rating de crédito soberano brasileiro em moeda estrangeira de "BBB- (perspectiva negativa)" para "BB+ (perspectiva negativa)" e, posteriormente em fevereiro de 2016, reduziu-o para "BB (perspectiva negativa)", mantendo sua perspectiva negativa sobre o rating, citando uma situação de crédito pior desde o primeiro rebaixamento. Em janeiro de 2018, a agência reduziu o rating para "BB- (perspectiva estável)", citando o atraso na aprovação de medidas fiscais. Em novembro de 2021, a agência reafirmou o rating "BB-/B (perspectiva estável)". Em junho de 2022, a agência reafirmou o rating "BB- (perspectiva estável)". Em dezembro de 2023, após a aprovação da reforma tributária, a agência elevou o rating de "BB- (perspectiva estável)" para "BB (perspectiva estável)".

A Fitch Ratings, em dezembro de 2015, rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil de "BBB- (perspectiva negativa)" para "BB+ (perspectiva negativa)", abaixo do grau de investimento, citando a rápida expansão de déficit orçamentário do país e a recessão em nível pior do que o esperado. Em maio de 2016 a Fitch Ratings reduziu a classificação de crédito de "BB+ (perspectiva negativa)" para "BB (perspectiva negativa)", mantendo a perspectiva negativa, indicando que novos rebaixamentos podem ser feitos. Em fevereiro de 2018, reduziu-o para "BB- (perspectiva estável)", citando grandes déficits fiscais, a alta crescente da dívida pública e o fracasso em reformas legislativas que melhorariam o desempenho estrutural das finanças públicas. Em maio de 2020, a agência manteve o rating "BB-", porém revisou o rating para perspectiva negativa. Em dezembro de 2021, a agência reafirmou o rating "BB-" e manteve a perspectiva negativa. Em dezembro de 2022, a agência reafirmou o rating "BB-" com perspectiva estável. Em dezembro de 2023, agência confirmou o rating em "BB (perspectiva estável)".

A Moody's, em dezembro de 2015, colocou os ratings de emissão e de títulos Baa3 do Brasil em revisão para rebaixamento e, em fevereiro de 2016, rebaixou os ratings de emissão e de títulos para abaixo do grau de investimento, em "Ba2 (perspectiva negativa)", citando a perspectiva de uma maior deterioração nos indicadores de dívida brasileiro, considerando um ambiente de baixo crescimento e com dinâmicas políticas desafiadoras. Em abril de 2018, a Moody's melhorou a perspectiva de nota de crédito do Brasil de "Ba2 (perspectiva negativa)" para "Ba2 (perspectiva estável)", citando a expectativa de que as reformas fiscais serão aprovadas no próximo governo. Em maio de 2020, a agência manteve o rating "Ba2 (perspectiva estável)". Em abril de 2022, a agência manteve o rating "Ba2 (perspectiva estável)".

Como resultado, o Brasil perdeu seu status de grau de investimento nas três agências de rating e, consequentemente, os preços de negociação de valores mobiliários dos mercados de dívida e de ações brasileiro foram afetados pelas revisões do rating soberano. Um novo período de recessão

brasileira, como ocorrido ao longo de 2015 e 2016, e atrasos ou não aprovação de reformas podem levar a novos rebaixamentos dos ratings.

Rating de crédito corporativo da Companhia

Standard & Poor's - moeda estrangeira

Em fevereiro de 2016, a Standard & Poor's, em consequência da redução do rating soberano do país e de acordo com os limites de sua metodologia de rating, reduziu o rating de crédito corporativo da Companhia em moeda estrangeira de "BBB- (perspectiva negativa)" para "BB+ (perspectiva negativa)", um degrau acima do rating soberano naquela data que estava em "BB (perspectiva negativa)" e abaixo do grau de investimento.

Em dezembro de 2017, a Standard & Poor's reafirmou o rating de crédito corporativo da Companhia em moeda estrangeira "BB+ (perspectiva negativa)", um degrau acima do rating soberano e abaixo do grau de investimento naquela data. Na mesma data, a Standard & Poor's retirou os ratings dessa escala a pedido da Companhia.

Standard & Poor's – escala nacional

Em agosto de 2017, a agência de classificação de risco Standard & Poor's ("S&P") alterou o grau do rating de crédito corporativo da Multiplan de "brAA+" para "brAAA", em escala nacional, o mais alto grau de classificação de crédito concedido pela instituição.

Em dezembro de 2022, a Standard & Poor's reafirmou o rating de crédito corporativo da Companhia em moeda local "brAAA (perspectiva estável)".

Em novembro de 2023, a Standard & Poor's reafirmou o rating de crédito de emissor da Companhia em escala nacional "brAAA (perspectiva estável)".

Fitch Ratings - escala nacional

Em agosto de 2016, a agência de classificação de risco Fitch Ratings ("Fitch") atribuiu à Multiplan o rating de crédito corporativo AAA(bra), em escala nacional, com perspectiva estável, o mais alto grau de classificação de crédito concedido pela instituição.

Em julho de 2022 a Fitch Ratings afirmou o rating nacional de longo prazo 'AAA(bra)' da Companhia e de sua emissão de debentures. A perspectiva do rating corporativo é estável.

Em julho de 2023 a Fitch Ratings afirmou o rating nacional de longo prazo 'AAA(bra)' da Companhia e de sua sétima, décima e décima primeira emissões de debêntures. A perspectiva do rating corporativo é estável.

Qualquer futuro rebaixamento de ratings de crédito soberano brasileiro poderá aumentar a percepção de risco dos investimentos e, como resultado, aumentar o custo de futuras emissões de dívida e afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações ordinárias.

Um prolongamento na atual recessão brasileira ou uma deterioração do cenário macroeconômico Brasileiro pode reduzir drasticamente a procura por novos lançamentos imobiliários, afetando adversamente nossa receita e resultados com a venda de novos empreendimentos

A rápida expansão de déficit orçamentário do país e a recessão em nível pior do que o esperado no Brasil afetou diretamente a venda de imóveis no país até 2016. Apesar da melhora em 2017, que segundo a Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com

a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), apresentou vendas 6,2% superiores a 2016, e em 2018, cujas vendas foram 17,6% acima de 2017 e 2019, com vendas 8,0% superiores a 2018, a Companhia optou por diminuir o ritmo de lançamentos de empreendimentos imobiliários para venda entre 2016 e 2019, afetando adversamente nossa receita com venda de imóveis e, por consequência, os nossos resultados.

Em 2020, a Companhia realizou a venda da Diamond Tower, uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate, localizado na cidade de São Paulo (SP). Com 36.918 m² de área privativa, a torre foi vendida por R\$810,0 milhões.

Em 2021 a Companhia lançou o empreendimento Golden Lake localizado em Porto Alegre, ao lado do BarraShoppingSul, o qual contará com sete condomínios que irão incluir 18 torres residenciais.

De acordo com pesquisa ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) e FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), em 2024, o indicador ABRAINC-FIPE, considerando informações fornecidas regularmente por grandes empresas do segmento da incorporação associadas à ABRAINC com atuação nos principais mercados do território nacional, apresentou vendas de 186,5 mil unidades, 11,8% superior ao total de 2023, e volume de lançamentos imobiliários de 150,2 mil unidades, 21,9% acima do total lançado em 2023.

A Companhia é parte em processos administrativos e judiciais no desenvolvimento normal de suas atividades. Tais processos dizem respeito principalmente a demandas de natureza tributária, trabalhista, cível e administrativa. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processo com chance de perda provável.

Em 31 de março de 2025, o valor total envolvido nos processos com chance de perda possível e provável era de aproximadamente R\$207,1 milhões (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$264,1 milhões), dos quais aproximadamente R\$12,6 milhões se encontravam provisionados pela Companhia (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$19,0 milhões).

Foram considerados como processos individualmente relevantes, para os fins deste item 4.4 do Formulário de Referência, (i) processos com valor individual igual ou superior a R\$18,5 milhões, o que equivale a aproximadamente 1% do EBITDA acumulado da Companhia para o período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2024; e (ii) processos que possam vir a impactar adversamente as estratégias da Companhia de forma relevante e influenciar a decisão do público investidor.

A Companhia apresenta a seguir uma breve descrição dos processos mais relevantes em que figura como parte, segregados por sua natureza.

Processos de Natureza Tributária¹

Em 31 de março de 2025, a Companhia figurava no polo passivo em processos administrativos e judiciais de natureza tributária. Estes processos versam, principalmente, sobre cobrança de ITBI decorrente de operações de incorporação total de empresas que detinham imóveis, tributação de ISS, PIS e COFINS e débitos de IPTU e ISS.

De acordo com a análise dos advogados externos da Companhia, em 31 de março de 2025, o valor total envolvido nos processos de natureza tributária com chance de perda possível era de aproximadamente R\$143,5 milhões (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$207,9 milhões) sendo que atualmente nenhum valor se encontrava provisionado.

No que tange aos processos de ITBI, atualmente permanece em curso uma discussão administrativa no valor de R\$9,9 milhões, em Belo Horizonte. O Recurso Voluntário, apresentado pela Companhia, foi julgado improcedente. Atualmente, aguarda o julgamento do pedido de reconsideração. Foi determinada a manifestação da SEFAZ/BH sobre nosso pedido de reconsideração. Em 04.11.2024 foi apresentada a manifestação do fisco.

¹ Os valores apresentados relativos às contingências tributárias consideram exclusivamente o montante do principal e das multas incidentes, conforme política contábil adotada pela companhia. Os juros legais eventualmente aplicáveis não estão contemplados nesses montantes e são objeto de acompanhamento nos controles internos. Essa metodologia visa manter consistência com as normas contábeis vigentes acerca da mensuração das contingências.

A Companhia também possui uma discussão em instância administrativa que versa sobre contribuições previdenciárias, no montante de R\$7,4 milhões. A Fiscalização lavrou auto de infração exigindo contribuições previdenciárias sobre valores referentes ao plano de *stock options* da Companhia. A decisão de primeira instância foi desfavorável e a Companhia interpôs Recurso Voluntário. O Recurso foi negado em junho de 2019, tendo sido interposto Recurso Especial.

Em agosto de 2024, a Câmara Superior de Recursos Fiscais não admitiu o Recurso Especial, tendo sido apresentado embargos pela Companhia, que também não foram reconhecidos. Em fevereiro de 2025, protocolada petição informando sobre a inclusão dos débitos na transação tributária. Aguardar-se o deferimento da adesão e o posterior arquivamento dos autos.

Em abril de 2019, a Companhia recebeu um auto de infração da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (R\$72,8 milhões) referente à cobrança de ISS sobre determinados tipos de receita/ressarcimento de despesas e outros assuntos. Foi apresentada a impugnação e a mesma foi julgada improcedente em 1ª instância. Foi protocolado recurso voluntário. Aguarda-se julgamento do recurso voluntário.

Em janeiro de 2022, foi lavrado Auto de Infração para cobrança de PIS e COFINS (R\$19,0 milhões) em decorrência de créditos sobre despesas de aluguel das áreas para exploração de operações de estacionamento. A Companhia protocolou a impugnação e a mesma foi julgada procedente. Aguarda-se julgamento do recurso de ofício no CARF.

Em outubro de 2022, a Companhia impetrou o Mandado de Segurança com pedido liminar com propósito de obter provimento jurisdicional que assegure o seu direito líquido e certo de efetuar a dedução fiscal dos saldos passíveis de pagamento/creditamento de juros sobre capital próprio dos anos anteriores das bases de cálculo do IRPJ e da CSLL, de modo a afastar a incidência do artigo 29 da Instrução Normativa SRF n.º 11/1996. A decisão de primeira instância foi desfavorável e a Companhia interpôs recurso. O recurso foi provido por maioria dos votos. Em outubro de 2024 a Fazenda interpôs recursos aos Tribunais Superiores. O Recurso Especial foi admitido e o Extraordinário inadmitido. Apresentada contrarrazões da decisão que inadmitiu o Recurso Extraordinário. Em março de 2025, foi proferida decisão que negou provimento ao Recurso Especial da Fazenda. Em abril de 2025 interposto agravo interno pela Fazenda Nacional e em seguida apresentada impugnação pela Companhia. Ainda, o Agravo Interno foi considerado prejudicado e determinou-se a devolução dos autos ao tribunal de origem, com a suspensão do feito até o julgamento do tema 1.319 pelo STJ.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não era parte em nenhum outro processo de natureza tributária considerado individualmente relevante.

Para informações sobre processos de natureza tributária repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, veja o item 4.6 deste Formulário de Referência.

Processos de Natureza Cível e Administrativa

Em 31 de março de 2025, a Companhia era parte no polo passivo em processos cíveis e administrativos. Estes processos versam, principalmente, sobre pedidos de renovação de contratos de locação, revisão de aluguéis, distratos imobiliários, rescisão de contratos, questões de consumo, indenização por danos materiais e morais, e obrigação de fazer.

De acordo com a análise dos advogados externos da Companhia, em 31 de março de 2025, o valor total envolvido nos processos com chance de perda possível e provável era de aproximadamente R\$39,0 milhões (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$35,7 milhões) dos quais aproximadamente R\$8,0 milhões se encontravam provisionados (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$15,0 milhões).

Dentre os processos de natureza cível e administrativa individualmente relevantes para a Companhia, até 31 de março de 2025, destaca-se em razão do valor e/ ou de seu objeto o seguinte, na qual a Companhia é autora:

Processo nº 0116842-98.2017.4.02.5101	
a. juízo	Judiciária Federal
b. Instância	1ª
c. data de instauração	11/05/2017
d. partes no processo	Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda. (Autor) União Federal (Ré)
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 4.222.909,12 (valor reduzido, atualizado para 31.03.2025)
f. principais fatos	Trata-se de ação anulatória interposta para que seja reconhecida a nulidade da multa imposta pela União com base no art. 3º, §5º, do Decreto-Lei n.º 2.398/87 (multa pela não observância do prazo para recolhimento do laudêmio devido em determinada transferência onerosa de imóvel da União).
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 15.6.2020, foi proferida sentença julgando procedente a ação anulatória para declarar nula a cobrança administrativa da multa imposta pela União. Em 23.06.2022, a apelação interposta pela União foi julgada procedente para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido da Companhia.
h. estágio do processo	Atualmente, a Companhia aguarda o julgamento de agravo de instrumento apresentado por esta em virtude de decisão que não admitiu seu recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é	O processo é considerado relevante em virtude dos valores envolvidos, não obstante a análise de impacto em caso de perda

considerado relevante	indicar um possível desembolso em montante reduzido.
k. análise do impacto em caso de perda	No pior cenário, R\$ 4.222.909,12 (valores atualizados para 31.03.2025).

Processo nº 5003991-03.2020.4.02.0000	
a. juízo	Justiça Federal – Rio de Janeiro
b. Instância	2ª
c. data de instauração	27/04/2020
d. partes no processo	MULTIPLAN EMOREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E MULTIPLAN GREENFIELD III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (“RÉS”) UNIÃO FEDERAL (“AUTORA”)
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 15.368,29 (valor da causa atualizado para 31.03.2025)
f. principais fatos	Trata-se de Ação Rescisória ajuizada pela União Federal, com o propósito de rescindir o acórdão proferido pela Sexta Turma Especializada do TRF02 nos autos da ação declaratória, transitada em julgado em 20.11.2018, pelo qual foi reconhecido o direito da Companhia e uma de suas subsidiárias não se sujeitarem ao pagamento de foro e laudêmio em relação aos imóveis onde atualmente funcionam o shopping VillageMall e imóvel contíguo ao shopping. Após a apresentação de contestação e réplica, em 18.08.2022 deu-se início ao julgamento. Como o resultado do julgamento não foi unânime, houve o prosseguimento em sessão que contou com outros julgadores em exercício. No dia 01.12.2022, o Tribunal Pleno, por maioria dos votos, julgou procedente a ação rescisória. Em virtude da decisão de procedência, a Companhia opôs embargos de declaração, os quais restaram desacolhidos no dia 10.05.2023. Em 29.01.2024, o Recurso Especial interposto pela Companhia restou admitido. Dessa forma, os autos foram remetidos ao STJ, recebidos em 31.01.2024. Após, restou negado provimento ao Recurso Especial. Em dezembro de 2024, foram opostos embargos de divergência. Os embargos de divergência não foram conhecidos. Interposto recurso de agravo interno e autos remetidos a conclusão.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 01/12/2022, foi proferido acórdão pelo Tribunal Pleno julgando procedente a Ação Rescisória, sob o argumento de que no julgamento anterior teria sido ignorado o fato de que os antecessores da Companhia na cadeia dominial tinham ciência dos aforamentos. Opostos Embargos de Declaração, em 08/05/2023, foi proferido acórdão rejeitando-os ao fundamento de que a reforma da decisão não deve ser requerida através da oposição de Embargos de Declaração. Diante desse cenário, a Companhia interpôs Recurso Especial que, uma vez não conhecido pelo STJ, ensejou a oposição de Embargos de Divergência, também rejeitados. Dessa forma, a Companhia interpôs Agravo Interno, o qual aguarda-se julgamento.
h. estágio do processo	Aguarda julgamento do Agravo Interno interposto pela Companhia.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é relevante em virtude do alto valor envolvido.

k. análise do impacto em caso de perda	O montante total atualizado até 2025 das cobranças de foro e de laudêmio foram canceladas na Ação Declaratória. Caso o processo seja transitado em julgado, a União Federal poderá rediscutir o tema na via administrativa ou judicial que envolveria aproximadamente R\$ 11,8 milhões.
---	---

Processo nº 1027126-22.2023.4.01.3400	
a. juízo	Justiça Federal – Distrito Federal
b. Instância	1º
c. data de instauração	31/03/2023
d. partes no processo	MULTIPLAN EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“AUTORA”) UNIÃO FEDERAL (“RÉU”)
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 30,6 milhões (data base de junho de 2024).
f. principais fatos	A Companhia ajuizou, em 31 de março de 2023, ação declaratória em face da União com o objetivo de impugnar, em sua totalidade, as cobranças encaminhadas em 01 de fevereiro de 2023 pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional a título de taxa de ocupação, laudêmio e multa, no montante de R\$ 17,6 milhões, referente ao imóvel onde atualmente funciona o shopping center BarraShopping. Além disso, faz parte do escopo da referida ação o pedido de declaração de inexistência de relação jurídica entre as partes capaz de obrigar a Companhia a pagar taxa de ocupação, laudêmio e eventuais multas relacionadas à pretensa dominialidade da União Federal. Para isso, a Companhia garantiu, por meio de Seguro-Garantia, a totalidade dos valores contestados. No dia 12 de maio de 2023, foi proferida decisão, em sede de tutela de urgência, deferindo a suspensão da exigibilidade dos referidos débitos vencidos objeto da cobrança administrativa. Após a apresentação de contestação pela União, a Companhia apresentou réplica, motivo pelo qual o processo, em 07 de fevereiro de 2024, restou remetido à conclusão.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não há decisão de mérito.
h. estágio do processo	Após contestação e réplica, o processo se encontra concluso para decisão.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é relevante em virtude do alto valor envolvido.
k. análise do impacto em caso de perda	Na hipótese de ser julgada improcedente a demanda, a Companhia terá que arcar com os valores devidos a título de Taxa de Ocupação e Laudêmio, dos exercícios de 2012 e seguintes, devidamente corrigidos, no montante atualizado de R\$ 30,6 milhões (data base de junho de 2024).. Além disso, a Companhia deverá passar a efetuar o recolhimento das receitas patrimoniais relacionadas ao imóvel nos próximos exercícios.

Processo nº 5030969-35.2023.4.02.5101	
a. juízo	Justiça Federal – Rio de Janeiro
b. Instância	1º
c. data de instauração	12/04/2023
d. partes no processo	UNIÃO FEDERAL (“AUTOR”) MULTIPLAN EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“RÉU”) BOZANO SIMONSEN CENTROS COMERCIAIS S.A. (“RÉU”)
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 21,3 milhões, data base de junho de 2024 (o montante aqui indicado já está contemplado no Processo nº 1027126-22.2023.4.01.3400)

f. principais fatos	Embora exista ação ordinária declaratória com decisão liminar que suspende a exigibilidade da cobrança de taxa de ocupação, laudêmio e eventuais multas relacionadas ao imóvel do BarraShopping, bem como seguro garantia do débito, acrescido de 30%, na forma do art. 835, §2º, do CPC, em 12 de abril de 2023, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ajuizou execução fiscal em face da Multiplan e Bozano. A Companhia apresentou petição requerendo o sobrestamento do feito em razão da suspensão da exigibilidade dos débitos executados, tendo obtido, em 06 de junho de 2023, decisão determinando a suspensão da execução fiscal. Dessa forma, o processo se encontra suspenso.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não há decisão de mérito.
h. estágio do processo	Suspenso em virtude da suspensão da exigibilidade da cobrança.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é relevante em virtude do alto valor envolvido.
k. análise do impacto em caso de perda	Na hipótese de ser julgada procedente a demanda, a Companhia terá que arcar com os valores devidos a título de Taxa de Ocupação e Laudêmio e eventuais multas relacionadas, dos exercícios de 2012 a 2020, incluído na execução fiscal em questão.

Para informações sobre processos de natureza cível repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, veja o item 4.7 deste Formulário de Referência.

Processos de Natureza Trabalhista

Em 31 de março de 2025, a Companhia figurava no polo passivo em reclamações trabalhistas que, de maneira geral, versam sobre horas extras, adicional de insalubridade, reconhecimento de vínculo empregatício, diferenças de verbas rescisórias, entre outros pedidos de praxe.

De acordo com a análise dos advogados externos da Companhia, em 31 de março de 2025, o valor total envolvido nos processos trabalhistas com chance de perda possível e provável era de aproximadamente R\$24,6 milhões (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$20,5 milhões), dos quais R\$4,6 milhões se encontram totalmente provisionados (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$4,0 milhões).

Em 31 de março de 2025, a Companhia não era parte em nenhum processo de natureza trabalhista considerado individualmente relevante.

Processos de Natureza Ambiental

Em 31 de março de 2025, a Companhia não era parte em processos de natureza ambiental considerados relevantes.

Em 31 de março de 2025, o valor total provisionado pela Companhia com relação aos processos descritos no item 4.4 deste Formulário de Referência era de aproximadamente R\$12,6 milhões.

As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos com chance de perda provável.

Não aplicável

Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

Foram considerados como processos relevantes para os fins deste item 4.7 do Formulário de Referência, processos com mesma causa de pedir que (i) conjuntamente tenham valor igual ou superior a R\$18.480.000,00 (dezoito milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), o que equivale a aproximadamente 1% do EBITDA consolidado da Companhia para o período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2024; e/ou (ii) representem riscos ao atingimento de estratégias relevantes da Companhia e possam influenciar a decisão do público investidor.

Processos de Natureza Tributária

Em 31 de março de 2025, a Companhia não era parte em processos de natureza tributária, repetitivos ou conexos, não sigilosos e considerados relevantes em conjunto.

Processos de Natureza Cível e Administrativa

Os consultores jurídicos da Companhia avaliaram como probabilidade de perdas prováveis alguns processos judiciais relacionados a distratos imobiliários, os quais totalizavam R\$6,5 milhões em 31 de março de 2025 (em 31 de dezembro de 2023, era de R\$6,9 milhões).

O saldo remanescente das provisões cíveis refere-se a diversas causas de pequeno valor, movidas contra os shopping centers nos quais a Companhia possui participação.

Processos de Natureza Trabalhista

Em 31 de março de 2025, a Companhia não era parte em processos de natureza trabalhista, repetitivos ou conexos, não sigilosos e considerados relevantes em conjunto.