

A história da Companhia tem origem em 1966, quando o seu acionista fundador e atual Presidente do Conselho de Administração José Isaac Peres iniciou sua trajetória empresarial e constituiu a Veplan, uma corretora e incorporadora de imóveis. A Veplan lançou o edifício Cidade do Rio de Janeiro, um marco imobiliário à época, sendo totalmente vendido em dois dias. Em 1971, a fusão da Veplan com a H.C. Cordeiro Guerra resultou na Veplan-Residência, que deu continuidade à vocação imobiliária com mais de 300 empreendimentos lançados, vendidos e construídos, destacando-se o shopping center Ibirapuera, em São Paulo, a primeira experiência do Sr. Peres na área de shopping centers, lançado em 1973 e inaugurado em 1975.

Em 1975, o Sr. Peres deixou a Veplan-Residência e constituiu a Embraplan e a Multiplan Planejamento, dando origem ao grupo Multiplan, sendo a primeira com foco nas áreas de planejamento, engenharia e projetos e a segunda com foco em incorporação imobiliária residencial e comercial.

Em 1977, foi constituída a Multishopping, empresa que posteriormente foi sucedida pela Companhia, com estratégia de negócios voltada para o ramo de shopping centers, iniciando com a inauguração do BH Shopping, em 1979. Entre 1981 e 1983, ela inaugurou o RibeirãoShopping, o BarraShopping, o MorumbiShopping e o ParkShopping.

No período entre 1983 e 2003, o Grupo Multiplan desenvolveu diversos empreendimentos imobiliários, comerciais e residenciais, no Brasil e no exterior, quais sejam, o condomínio residencial Chácara Santa Elena, em São Paulo; o CascaiShopping, em Portugal; o condomínio residencial Barra Golden Green, no Rio de Janeiro; o prédio de escritórios Morumbi Office Tower, em São Paulo; o Centro Médico BarraShopping, no Rio de Janeiro; o shopping DiamondMall, em Belo Horizonte; o condomínio residencial de alto luxo Il Villaggio, em Miami; o shopping New York City Center, no Rio de Janeiro; o Shopping Anália Franco, em São Paulo; o Centro Empresarial BarraShopping, no Rio de Janeiro, formado por 11 edifícios comerciais; o condomínio residencial Península Green, no Rio de Janeiro; o ParkShoppingBarigüi, em Curitiba; e o condomínio residencial Royal Green Península, no Rio de Janeiro.

Em 2005, com objetivo de reestruturar as atividades do Grupo Multiplan e preparar a Companhia para o futuro processo de abertura de capital, foi constituída a Multiplan Empreendimentos Imobiliários Ltda., para que passasse a concentrar debaixo dela todos os investimentos imobiliários no Brasil, inclusive em shopping centers, prédios de escritórios, edifícios residenciais, edifícios comerciais e outros.

Em 2006, a Companhia foi transformada em sociedade por ações, passando a adotar a sua atual denominação social. Nesse mesmo ano, a Companhia aumentou significativamente a sua área bruta locável própria (ABL) por meio de aquisições e operações societárias, que elevaram a participação detida pela Companhia na área bruta locável da sua rede de shopping centers para 57,4%, alcançando participação majoritária em oito dos dez shopping centers do portfólio da Companhia naquele ano.

Ainda em 2006, a Ontario Teachers Pension Plan (OTPP), fundo de pensão constituído de acordo com as leis do Canadá, passou a ser um dos acionistas controladores da Companhia (e parceiro estratégico). A OTPP detinha 100% da Cadillac Fairview, empresa que geria um dos maiores portfólios de propriedades comerciais e de escritórios da América do Norte.

Em 2007, a Companhia aumentou sua participação em 50% no BarraShoppingSul, então em estágio de desenvolvimento, passando a deter 100% desse empreendimento, e adquiriu o Pátio Savassi, nosso terceiro shopping center na cidade de Belo Horizonte, onde também estão

localizados o BH Shopping e o DiamondMall, consolidando sua posição na cidade. A participação no Shopping Pátio Savassi foi posteriormente aumentada para 83,8% e a Companhia assumiu o controle e a administração deste shopping center.

Também em 2007, a Companhia realizou sua abertura de capital, por meio de uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, de 36.939.435 ações ordinárias, resultando em uma captação, sem considerar o exercício do lote suplementar, de R\$923,5 milhões, tendo aderido ao Nível 2 de Governança Corporativa da B3.

Em 2008, a Companhia adquiriu participação de 37,5% no Shopping Santa Úrsula, localizado na Cidade de Ribeirão Preto, e inaugurou o BarraShoppingSul, empreendimento no qual detém 100% de participação e administra.

Em 2009, foi realizada uma oferta pública primária de distribuição de ações mediante a emissão de 29.900.000 novas ações ordinárias pela Companhia, totalizando uma captação de R\$792,3 milhões.

No mesmo ano, foi inaugurado o Shopping Vila Olímpia, em São Paulo, o 13º shopping center detido e administrado pela Companhia.

Em 2010, a Companhia adquiriu participação adicional de 15,6% no shopping Pátio Savassi, elevando sua participação total para 96,5%, e de 25,0% no Shopping Santa Úrsula, aumentando sua participação no empreendimento de 37,5% para 62,5%. Ainda em 2010, foram inauguradas a quinta e maior expansão do BH Shopping, e a segunda expansão do ParkShoppingBarigüi, localizado em Curitiba.

Em 2011, a Multiplan entregou o Cristal Tower, o primeiro empreendimento comercial de Porto Alegre interligado ao BarraShoppingSul, e inaugurou o ParkShoppingSãoCaetano, na cidade de São Caetano.

Em 2012, a Companhia concluiu a venda do empreendimento Morumbi Business Center, edifício de escritórios padrão classe A, localizado ao lado do MorumbiShopping, à Oracle do Brasil Sistemas Ltda. pelo valor de R\$165,0 milhões. Nesse mesmo ano, foram inaugurados três novos shopping centers, JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande e VillageMall, e uma torre de escritórios localizada junto ao RibeirãoShopping, denominada Centro Profissional RibeirãoShopping. Também em 2012, a Companhia adquiriu participação adicional de 30,0% no Shopping Vila Olímpia, aumentando sua participação para 60,0%, e concluiu as obras do ParkShopping Corporate, integrado ao ParkShopping, com duas torres comerciais para locação.

Ainda em 2012, a Standard & Poor's atribuiu Grau de Investimento na Escala Global à Companhia, elevando o rating de crédito corporativo de BB+ para BBB-, com perspectiva estável. A Companhia foi a primeira empresa brasileira do setor imobiliário a receber o Grau de Investimento da Standard & Poor's na Escala Global. Na Escala Nacional Brasil, a agência de classificação de risco elevou o rating da empresa de brAA+ para brAAA, o mais alto grau de classificação de crédito concedido pela Standard & Poor's.

Em 2013, a Companhia realizou nova oferta pública de distribuição primária de ações, captando R\$626,4 milhões. No mesmo ano, houve a conclusão das obras do Morumbi Corporate, empreendimento composto por duas torres comerciais de alto padrão, localizado na cidade de São Paulo, e da 3ª expansão do RibeirãoShopping. Também foi inaugurado o Parque Shopping Maceió, localizado na cidade de Maceió, Estado de Alagoas, fruto de uma joint venture entre a Companhia (50%) e a Allos (50%).

Em 2015, a Companhia passou a integrar, respectivamente, o Índice Bovespa (Ibovespa) da B3 e o Índice Brasil 50 - IBrX 50 da B3. Além disso, foram entregues dois projetos imobiliários para venda

localizados próximos ao BarraShoppingSul, em Porto Alegre, o Diamond Tower (torre comercial) e o Rêsidence du Lac (torre residencial).

Em 2016, foi inaugurada a expansão do Centro Médico do BarraShopping e a Companhia adquiriu participações adicionais do BarraShopping (14,8%) e do MorumbiShopping (8,0%).

O ano de 2017 foi marcado pela inauguração do 19º shopping center da Companhia, o ParkShoppingCanoas, pelas expansões do RibeirãoShopping, do Pátio Savassi, e do VillageMall, bem como pela aquisição de participação adicional no ParkShoppingBarigüi (9,33%).

Também em 2017, foi realizado aumento de capital privado no valor de R\$600,0 milhões, através da emissão de 10.256.411 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo valor de R\$58,50 por ação.

Em 2018, foi aprovado o desdobramento das ações de emissão da Companhia na proporção de 1:3, sem modificação do valor do capital social. Como consequência, o capital social passou a ser representado por 600.760.875 ações nominativas e sem valor nominal, sendo 565.185.834 ações ordinárias e 35.575.041 ações preferenciais.

Em 2019, ocorreram dois lançamentos da Companhia: o ParkJacarepaguá, seu 20º shopping center, e o Multi, seu superaplicativo para celulares. Nesse mesmo ano, a Companhia exerceu o direito de preferência para aquisição de participações adicionais no BH Shopping (20%), elevando sua participação para 100,0% do empreendimento, e no ParkShopping (12,0%), que elevou sua participação na ABL do referido empreendimento para 73,4%.

Ainda em 2019, a Companhia adquiriu a participação remanescente de 50,0% do capital social da Manati Empreendimentos e Participações S.A., correspondente a uma participação indireta de 37,5% do Shopping Santa Úrsula, localizado em Ribeirão Preto, que elevou sua participação na ABL do referido empreendimento para 100,0%.

No ano de 2020, a Companhia concluiu a aquisição de 50,1% do DiamondMall e exerceu o direito de preferência para aquisição de participação adicional no ParkShopping Corporate (20%), o complexo multiuso conectado ao ParkShopping - Brasília, elevando sua participação na ABL de 50,0% para 70,0%. Nesse mesmo ano, a Companhia concluiu a venda do edifício Diamond Tower, uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate, pelo valor de R\$810,0 milhões, mantendo a propriedade de 37.280 m² de ABL do empreendimento relacionados à torre de escritórios Golden Tower, e à Plaza Gourmet, área de restaurantes, localizadas no mesmo complexo.

Em 2021, a Companhia lançou o empreendimento Golden Lake, o maior projeto em área privativa do banco de terrenos da Companhia, e inaugurou o ParkJacarepaguá, um shopping center construído na Zona Oeste do Rio de Janeiro e localizado em um dos vetores de crescimento da cidade.

Em 2023, a Companhia assumiu a administração do Parque Shopping Maceió, por um período de cinco anos, passando a administrar todos os 20 shoppings do seu portfólio.

No ano em questão, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o plano de reorganização da Administração. Nesse contexto, o Sr. José Isaac Peres, após atuar por quase 50 anos como Diretor Presidente da Companhia, foi eleito ao cargo de Presidente do Conselho de Administração. O Sr. José Isaac Peres foi sucedido na função de Diretor Presidente da Companhia pelo Sr. Eduardo Kaminitz Peres, que atua na Companhia desde 1988, tendo ocupando diversas posições desde o seu ingresso.

Ainda em 2023, a Companhia, concluiu as seguintes aquisições: 24,95% do shopping center DiamondMall, pelo valor de R\$170,0 milhões, elevando sua participação para 75,05%, e 4,1% do RibeirãoShopping, pelo valor de R\$76,0 milhões, elevando sua participação para 86,5%.

Foi também em 2023 que a 1700480 Ontario Inc., acionista que integrava o bloco de controle, exerceu o direito estatutário de solicitar a conversão da totalidade das 35.575.041 ações preferenciais de emissão da Companhia de sua propriedade em ações ordinárias. A conversão foi concluída no dia 29 de setembro de 2023, passando o capital social da Companhia a ser representado exclusivamente por ações ordinárias.

Na sequência da conversão, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em outubro de 2023 para refletir a nova composição do capital no Estatuto Social da Companhia, foi aprovada a introdução de autorização estatutária para eventual criação de ações preferenciais e aumento de classe de ações preferenciais existentes, sem guardar proporção com as demais classes, nos termos da proposta da administração submetida aos acionistas.

Em 2024, a Companhia realizou a venda de terrenos adjacentes ao RibeirãoShopping, incluindo um terreno de 23.834 m² pelo valor total de R\$48,4 milhões, outro de 11.217 m² que abrigará um projeto multiuso com VGV (Valor Geral de Vendas) estimado em R\$500 milhões, cujo pagamento será realizado através de uma permuta financeira de 14% do VGV líquido do projeto, e um terceiro com área de 8.996 m², o qual era utilizado por uma loja de 6.900 m² de ABL (área bruta locável), por um valor total de R\$45 milhões, onde está previsto o desenvolvimento de um projeto hospitalar integrado ao RibeirãoShopping. Além disso, vendeu um terreno de 128.642 m² na mesma cidade, localizado a 8,5 quilômetros do Shopping Santa Úrsula e 11,5 quilômetros do RibeirãoShopping, pelo valor total de R\$25,2 milhões.

Também ocorreram a venda de 25,0% de participação do JundiaíShopping, ao preço de R\$253,2 milhões, com redução da participação da Companhia de 100% para 75,0%, e a aquisição de participação adicional no ParkJacarepaguá (9,0%), pelo preço total de R\$66,0 milhões, elevando sua participação no empreendimento para 100%, incluindo a participação equivalente de um terreno adjacente de 17.995 m².

Entre os lançamentos de 2024, a Companhia anunciou (i) a 1ª expansão do Parque Shopping Maceió, projeto que irá adicionar cerca de 5,5 mil m² de ABL (área bruta locável), (ii) a segunda fase do empreendimento residencial Golden Lake, denominada Lake Eyre, que contará com duas torres residenciais que totalizarão 19,6 mil m² de área privativa, (iii) e 10ª expansão do ParkShopping com 8.615 m² de área bruta locável (ABL) e mais de 60 novas lojas; (iv) a segunda expansão do DiamondMall, em Belo Horizonte, que adiciona 5,1 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) ao shopping center; e, por fim, (v) a terceira e maior expansão do ParkShoppingBarigüi, em Curitiba, adicionando 14,3 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

Ainda em 2024, a acionista 1700480 Ontario Inc. (OTPP) enviou notificação à Multiplan Participações S.A. (MPAR), para informar sua intenção de alienar a totalidade das ações de sua titularidade, todas vinculadas ao Acordo de Acionistas da Companhia em vigor, sendo que, na forma da Cláusula 7.2.2 do Acordo de Acionistas, a MPAR decidiu oferecer à Companhia a oportunidade de adquirir uma parcela das ações ofertadas, nos mesmos termos e condições.

Nesse contexto, a Companhia anunciou a oportunidade de recomprar 90,0 milhões de ações de sua emissão no valor de R\$2,0 bilhões e submeteu a proposta para deliberação dos acionistas. A Assembleia Geral Extraordinária (AGE) aprovou a recompra, nos termos do contrato celebrado e divulgado em 19 de setembro de 2024.

A recompra foi estruturada em três etapas, sendo 36.000.000 ações em 30 de outubro de 2024, 33.000.000 ações em 01 de novembro de 2024 e 21.049.527 ações em 05 de novembro de 2024.

Com efeito, houve o distrato do Acordo de Acionistas da Companhia celebrado entre 1700480 Ontario Inc. (OTPP) e Multiplan Participações S.A. (MPAR).

Como parte e consequência da operação de recompra, foram deliberados sucessivos cancelamentos de ações em tesouraria pelo Conselho de Administração entre 2024 e 2025, sem redução do capital social, sendo que ao final da operação foram canceladas, no total, 87.597.174 ações, e o capital social da Companhia passou a ser representado por 513.163.701 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Objeto Social da Companhia

A Companhia tem por objeto social: (a) o planejamento, a implantação, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, seja residencial ou comercial, inclusive e especialmente centros comerciais e polos urbanos desenvolvidos a partir deles; (b) a compra e venda de imóveis e a aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua exploração, por qualquer forma, inclusive mediante locação; (c) a prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais, próprios ou de terceiros; (d) a consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; (e) a construção civil, a execução de obras e a prestação de serviços de engenharia e correlatos no ramo imobiliário; (f) a incorporação, promoção, administração, planejamento e intermediação de empreendimentos imobiliários; (g) a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; (h) a geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, entretanto, comercializar o excedente de energia elétrica; e (i) a prestação de serviços de manobra e estacionamento de veículos, a guarda de veículos e estacionamento, e a exploração de áreas utilizadas para estacionamento de veículos; (j) a exploração de serviços e negócios de diversões dirigidas ao público infantil, através de espaços de lazer e de recreação localizados em shopping centers e outras apresentações artísticas; (k) a administração e operação de teatros situados em shoppings e empreendimentos sob administração direta ou indireta da Companhia, bem como as seguintes atividades sempre relacionadas à exploração desses teatros: (i) a prestação de serviços de publicidade em geral, incluindo, mas não limitando, a aquisição, negociação e transferência de direitos publicitários, bem como o agenciamento de propaganda e publicidade e sua execução e divulgação em veículos de imprensa falada, escrita e televisionada, inclusive no ramo gráfico; (ii) locação de equipamentos de som, luz e quaisquer outros; (iii) a promoção, organização, produção, agenciamento, programação e execução de eventos esportivos, artísticos e culturais, shows e espetáculos em geral de qualquer espécie ou gênero, bailados e líricos, exposições, leilões, festivais de música, criações cinematográficas e teatrais, eventos sociais e promocionais, inclusive filantrópicos e beneficentes; (iv) a administração de quaisquer eventos esportivos, artísticos e culturais em geral; (l) a prestação de serviços de administração e promoção de programas de fidelidade e relacionamento, incluindo serviços de representação comercial com foco em novos parceiros e benefícios; (m) a aquisição de participação societária e o controle de outras sociedades e participar de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social; (n) o desenvolvimento, operação e licenciamento de produtos e serviços digitais relacionados às suas atividades; e (o) a exploração de espaços físicos e meios digitais de sua titularidade para veiculação de mídia e conteúdo publicitário.

Visão Geral da Companhia

Somos uma empresa *full service* no setor imobiliário, responsável pelo planejamento, desenvolvimento, administração e a propriedade de um dos maiores e melhores portfólios de shopping centers do Brasil. Focamos também no desenvolvimento de projetos multiúso integrados às operações de shopping centers, tais como torres comerciais, residenciais, hotéis, centros médicos e centros de convenções, para a venda ou locação.

Nossos shopping centers estão localizados em algumas das principais cidades nas regiões Sul, Sudeste e Nordeste e também no Distrito Federal. Nosso portfólio está concentrado em shopping centers regionais, democráticos e de destino. Regionais devido ao tamanho dos empreendimentos e às suas áreas de abrangência. Democráticos devido ao tamanho e mix, que atraem consumidores

de todas as classes, apesar de nossos shopping centers terem um foco mais direcionado às classes A e B. Por fim, são shopping centers de destino devido ao seu mix de lojas que refletem as necessidades e desejos dos seus respectivos públicos-alvo em opções de compras, lazer e serviços.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía e administrava 20 shoppings centers, totalizando 890,3 mil m² de ABL total, com participação média de 80,7% e 718,5 mil m² de ABL própria, abrangendo cerca de 6.000 lojas. Além disso, a Companhia possui – com participação média de 92,1% – dois complexos corporativos com ABL total de 50,6 mil m² e ABL própria de 46,6 mil m², levando a uma ABL total do portfólio de 940,9 mil m² e ABL própria de 765,1 mil m².

Crescimento dos últimos cinco anos encerrado em 31 de dezembro de 2024

No período de cinco anos entre 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2024, a ABL Própria aumentou em 4,3%, de 733,5 mil m² para 765,1 mil m², e a ABL Total aumentou em 2,1%, de 921,6 mil m² para 940,9 mil m². Neste mesmo período, inauguramos um novo shopping center, adquirimos participação adicional em quatro de nossos shopping centers em operação, adquirimos participação adicional em uma torre corporativa em Brasília e desinvestimos de uma torre corporativa em São Paulo.

No decorrer deste mesmo período, as vendas totais em nossos shopping centers apresentaram um CAGR de 8,0%, alcançando R\$24,0 bilhões, enquanto a receita de locação de shopping centers e torres comerciais, incluindo o efeito da linearidade, apresentou um CAGR de 9,1%, atingindo um valor de R\$1.703,6 milhões em 2024. No mesmo período a receita bruta da Companhia apresentou um CAGR de 13,8%, atingindo um valor de R\$2.737,5 milhões em 2024.

Portfólio de Empreendimentos

A tabela abaixo apresenta a lista de nossos empreendimentos para locação, incluindo aqueles em operação e em desenvolvimento em 31 de dezembro de 2024:

Portfólio (2024)	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Taxa de ocupação média
Shopping centers					
BH Shopping	1979	MG	100,0%	47.325 m²	99,2%
RibeirãoShopping	1981	SP	87,3%	68.278 m²	96,4%
BarraShopping	1981	RJ	65,8%	77.720 m²	96,6%
MorumbiShopping	1982	SP	73,7%	54.769 m²	98,5%
ParkShopping	1983	DF	73,5%	53.226 m²	96,1%
DiamondMall	1996	MG	90,0% ⁽¹⁾	24.191 m²	97,0%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	21.669 m²	95,8%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.590 m²	97,1%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	93,3%	66.229 m²	97,4%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	21.075 m²	97,7%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	100,0%	23.336 m²	94,5%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	75.484 m²	97,8%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60,0%	28.373 m²	78,4%
ParkShoppingSão Caetano	2011	SP	100,0%	39.252 m²	96,7%
JundiaíShopping	2012	SP	75,0%	36.476 m²	96,1%
ParkShoppingCampo Grande	2012	RJ	90,0%	43.769 m²	95,2%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	28.407 m²	98,0%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	39.909 m²	99,0%
ParkShopping Canoas	2017	RS	82,3%	49.062 m²	94,1%
ParkJacarepaguá	2021	RJ	100,0%	40.164 m²	94,0%
Subtotal shoppings			80,7%	890.301 m²	96,2%
Torres corporativas					
ParkShopping Corporate	2012	DF	70,0%	13.302 m²	86,6%
Morumbi Corporate – Golden Tower	2013	SP	100,0%	37.280 m² ⁽²⁾	94,0%
Subtotal torres corporativas			92,1%	50.582 m²	
Total portfólio			81,3%	940.883 m²	

¹ Arrendamento até 2030 e 75,05% de participação em diante.

² Inclui 828 m² da área gourmet localizada no Morumbi Corporate.

Localização Geográfica dos Empreendimentos da Companhia

O mapa abaixo mostra a localização geográfica dos empreendimentos da Companhia em 31 de dezembro de 2024:



(a) produtos e serviços comercializados

A administração da Companhia reconhece quatro segmentos responsáveis pelas receitas e despesas da Companhia, quais sejam: (i) propriedades para locação; (ii) imobiliário para venda; (iii) projetos para locação; e (iv) gestão e outros. A segmentação é necessária dado que as margens, a apropriação de receitas e despesas e os produtos finais são diferentes entre cada segmento. A Companhia identificou e diferenciou quatro segmentos abaixo:

Propriedades para locação

Refere-se à participação da Companhia nos condomínios civis de shopping centers, em seus respectivos estacionamentos, e empreendimentos comerciais para locação. Este é o segmento principal da receita da Companhia, sendo sua parcela responsável por 73,8% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, 87,6% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e 89,7% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Nesta operação, o fator determinante no montante de suas receitas e despesas é a participação que a Companhia detém em cada empreendimento. A descrição de suas receitas e despesas segue abaixo:

Receitas: as receitas são apropriadas na proporção da participação do empreendedor em cada condomínio e são provenientes de:

- receitas de locação de shopping centers: são cobranças feitas pelos proprietários (a Companhia e seus sócios) pela locação de áreas em seus shopping centers. A receita inclui três tipos de locação: (i) aluguel mínimo (baseado num contrato comercial normalmente indexado ao IGP-DI), somado ao efeito da linearidade (retirada da volatilidade – ganhos contratuais e sazonais), (ii) aluguel complementar (diferença, quando positiva, entre um percentual incidente sobre as vendas dos lojistas e o aluguel mínimo estipulado em contrato), e (iii) merchandising/mídia (locação de quiosques/mídia do empreendimento).
- receita de locação de torres comerciais: locação de escritórios e lajes corporativas nos empreendimentos imobiliários para locação, por meio de contratos normalmente indexados ao IGP-M, com prazo padrão de cinco ou mais anos.
- receitas de estacionamento: receitas provenientes da cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no espaço de estacionamento dos empreendimentos.

Despesas: incluem despesas com lojas vagas, contribuições para o fundo de promoção, jurídicas, arrendamento, marketing, despesas com estacionamento, corretagem, provisões decorrentes de inadimplência, entre outras despesas decorrentes da participação e administração nos shopping centers. Vale ressaltar que despesas de manutenção, operação (condomínio edifício) e promoção (associação de lojistas) dos shopping centers são de responsabilidade dos lojistas.

Outros: incluem as despesas de depreciação.

Os ativos de propriedades para locação são compostos principalmente por propriedades para investimentos em operação e contas a receber de receitas de locação e estacionamento.

Imobiliário para venda

A operação imobiliária para venda inclui receitas, despesas e custos da venda de imóveis desenvolvidos normalmente no entorno dos shopping centers. Como mencionado anteriormente, esta atividade também contribui para a geração de fluxo de cliente para os shopping centers

melhorando seu resultado. Adicionalmente, a valorização e conveniência que um shopping center traz para o entorno possibilita que a Companhia mitigue riscos e aumente receitas dos imóveis vendidos. As receitas são decorrentes da venda dos imóveis e as despesas e custos decorrentes da construção. Receitas e custos podem ser apropriados de acordo com o andamento físico-financeiro da obra (*Percentage of completion method* – POC). As despesas são decorrentes em grande parte de corretagem e marketing.

Os ativos deste segmento estão concentrados no estoque de terrenos e imóveis a comercializar e no saldo de contas a receber. Este segmento gerou contribuição positiva equivalente a 18,8% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, 3,9% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, e 3,5% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Projetos para locação

A operação de projetos inclui despesas e receitas decorrentes do desenvolvimento de shopping centers e empreendimentos imobiliários para locação. O custo de desenvolvimento registrado no balanço como propriedades para investimento, mas as despesas como marketing, corretagem, impostos sobre a propriedade (IPTU), estudos de viabilidade, entre outros, são classificadas como despesa no resultado da Companhia. Ao desenvolver seus projetos, a Companhia pode buscar seu padrão de qualidade dos shopping centers nos quais terá participação no futuro. O ativo de projetos é composto principalmente pelas obras em andamento das propriedades para investimento e contas a receber (cessão de direitos) das áreas já contratadas.

Gestão e outros

A administração de seus shopping centers é essencial para seu sucesso sendo um foco da Companhia. Para tal, a Companhia incorre em despesas de sede para realizar estes e outros serviços. A Companhia presta serviços de administração para seus sócios e lojistas com base em taxas estabelecidas em contratos. Adicionalmente, a Companhia cobra (i) de seus sócios nos empreendimentos taxa de corretagem pelo trabalho realizado na locação de lojas, e (ii) cobra de seus lojistas taxa de transferência pelo trabalho realizado na locação de lojas. Esta rubrica também inclui impostos, resultados financeiros e outros por serem resultados que dependem da estrutura da Companhia e não somente da operação de cada segmento descrito anteriormente. Por estas razões este segmento apresenta prejuízo. O ativo deste segmento é composto principalmente pelo caixa da Companhia, impostos de renda diferidos e ativos intangíveis.

Este segmento foi responsável por 7,3% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, 8,8% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, e 7,0% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

(b) receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

A receita operacional líquida das operações da Companhia nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 totalizou, respectivamente R\$2.544,8 milhões, R\$2.029,6 milhões, e R\$1.797,6 milhões. A tabela a seguir detalha os valores das receitas provenientes de cada segmento e sua participação na receita líquida da Companhia em cada um dos períodos abaixo indicados:

(consolidado) Exercício social findo em 31 de dezembro de						
Receita Líquida	2024		2023		2022	
(em R\$ mil)		% da Receita Operacional Líquida		% da Receita Operacional Líquida		% da Receita Operacional Líquida
Propriedades para locação	2.021.096	79,42%	1.918.346	94,52%	1.747.181	97,19%
Imobiliário	514.802	20,23%	85.226	4,20%	68.376	3,80%
Projetos	719	0,03%	-6.534	-0,32%	-5.687	-0,32%
Gestão e outros	200.910	7,89%	192.200	9,47%	137.022	7,62%
Receita Operacional Bruta	2.737.527	107,57%	2.189.238	107,87%	1.946.892	108,30%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	-192.738	-7,57%	-159.669	-7,87%	-149.287	-8,30%
Total da Receita Líquida	2.544.789	100,00%	2.029.569	100,00%	1.797.605	100,00%

A Companhia entende que a apresentação acima da receita operacional bruta por segmento está mais em linha com as Demonstrações Financeiras da Companhia, pois na nota Informações por Segmento não é apresentada a abertura da receita líquida por segmento, sendo feita apenas a abertura da receita operacional bruta por segmento.

(c) lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

A Companhia registrou lucro líquido consolidado nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, respectivamente, R\$1.341,0 milhões, R\$1.020,6 milhões, e R\$769,4 milhões. A tabela a seguir detalha o lucro (prejuízo) líquido de cada segmento e sua participação no total do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social da Companhia em cada um dos períodos abaixo indicados:

(consolidado) Exercício social findo em 31 de dezembro de						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	2024		2023		2022	
(em R\$ mil)	Lucro antes IR e CSLL	% do lucro antes IR e CSLL	Lucro antes IR e CSLL	% do lucro antes IR e CSLL	Lucro antes IR e CSLL	% do lucro antes IR e CSLL
Propriedades para locação	1.640.863	108,16%	1.515.585	134,00%	1.233.094	149,16%
Imobiliário para venda	255.627	16,85%	-4.724	-0,42%	-13.497	-1,63%
Projetos para locação	-3.382	-0,22%	-5.276	-0,47%	-2.529	-0,31%
Gestão e outros	-376.079	-24,79%	-374.551	-33,12%	-390.369	-47,22%
Total do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.517.029	100,00%	1.131.034	100,00%	826.699	100,00%
Imposto de renda e contribuição social e outros	-176.043	-11,60%	-110.480	-9,77%	-57.311	-6,93%
Lucro líquido do exercício	1.340.986	88,40%	1.020.554	90,23%	769.388	93,07%

(a) características do processo de produção

I. Propriedades para Locação

Focamos na gestão, no desenvolvimento e construção de novos shopping centers e torres corporativas, na expansão deles e no desenvolvimento de imobiliário tanto para locação quanto para a venda. Esses processos incluem desde o desenvolvimento do projeto e lançamento do empreendimento, passando pela gestão operacional e construção. Nossa principal atividade reside na locação e na administração dos espaços visando à geração de renda. Também comercializamos outros espaços em shopping centers, tais como áreas comuns para a colocação de stands, quiosques, merchandising, realização de eventos, instalação de antenas, espaços para *food trucks*, instalação de *containers* nos estacionamentos e similares. Além dos espaços comercializados, a Companhia busca ampliar suas receitas provenientes da oferta de serviços em aplicativos que atuam conectados aos nossos empreendimentos.

No ramo de shopping centers, nossa atividade ainda envolve a comercialização e intermediação de lojas que engloba a gestão planejada do mix de lojas e a definição da política comercial dos shopping centers.

Nosso Portfólio de Shopping Centers

BH Shopping

Em 1979, inauguramos na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, o BH Shopping, nosso primeiro shopping center. Foi também o primeiro e o maior shopping center construído no Estado, tendo sido apontado como o preferido dos mineiros, segundo pesquisa realizada em 2013 pelo Ibope Inteligência.

Em 2008, o BH Shopping passou por uma grande revitalização com a ampliação da sua praça de alimentação, que ganhou 30 novas operações, e a inauguração do Espaço Gourmet com operações inéditas e sofisticadas em um ambiente diferenciado. Houve ainda ampliação e reforma do estacionamento, além de atualização da sinalização e do mobiliário do mall.

Em 2010, o BH Shopping inaugurou sua quinta e maior expansão, com 11.026 m² de ABL total, que adicionou 80 novas lojas ao shopping center.

Em 2019 foi concluída a aquisição de participação minoritária equivalente a 20,0% da ABL do BH Shopping adquirida da Caixa dos Empregados da Usiminas.

Voltado para um público majoritariamente de classe alta (90% classes A e B, sendo 61% mulheres), o BH Shopping em 2024, apresentou vendas de R\$1,8 bilhão, comparado a R\$1,7 bilhão em 2023 e R\$1,5 bilhão em 2022. O BH Shopping teve um fluxo de pessoas estimado de 11,2 milhões em 2024.

Foi inaugurado com 130 lojas e atualmente, após cinco expansões, tem 448 lojas e ABL de 47.325 m². O BH Shopping gera aproximadamente 6.300 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia detinha 100% da participação condominial do BH Shopping.

RibeirãoShopping

Em 1981, inauguramos o RibeirãoShopping, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, com o objetivo de atender a uma das regiões de maior crescimento econômico do País. O

RibeirãoShopping conta com algumas das mais importantes grifes nacionais, atraindo clientes de cidades da região, em um raio de aproximadamente 80 Km.

Em 2011, a Companhia anunciou o plano master para desenvolver expansões e uma série de empreendimentos imobiliários integrados ao RibeirãoShopping. Os projetos foram desenvolvidos em etapas e contemplam três novas expansões para o RibeirãoShopping. A primeira das três expansões foi inaugurada em 2012, acrescentando 4,1 mil m² de ABL, com 41 novas lojas e 1.200 vagas cobertas. Em agosto e dezembro de 2013, a Companhia inaugurou as expansões VII e VIII do RibeirãoShopping, respectivamente, agregando 15,8 mil m² de ABL total, 84 novas lojas, operações de serviços e entretenimento, uma academia de 3,2 mil m² e um centro de convenções de 3,5 mil m².

O RibeirãoShopping tem em seu entorno o Centro Empresarial RibeirãoShopping, um prédio comercial com 20 andares e centro de convenções, e o Hotel IBIS Ribeirão Preto, configurando um projeto multiúso, que reúne centro de compras, entretenimento e serviços, e o Centro Profissional RibeirãoShopping, uma torre de escritórios com 12.569 m² de área privativa, com 288 escritórios entregue em 2012.

Em agosto de 2017 foi inaugurada a nona expansão do RibeirãoShopping com 6,2 mil m². A expansão trouxe um moderno centro médico com mais de 30 clínicas, *day hospital*, centro de imagens, laboratório de análises clínicas, auditório e um centro de pesquisas avançado na área de saúde. O complexo reúne atendimento de diversas especialidades médicas, tecnologia de ponta, conforto e facilidade para os clientes.

Em junho de 2024, a Companhia anunciou a venda de um terreno adjacente ao RibeirãoShopping com área de 8.996 m², o qual era utilizado por uma loja de 6.900 m² de ABL (área bruta locável), por um valor total de R\$45,0 milhões. No terreno está previsto o desenvolvimento de um projeto hospitalar integrado ao RibeirãoShopping.

Em 31 de dezembro de 2024 o shopping center possuía ABL total de 68.278 m². O RibeirãoShopping gera aproximadamente 3.400 empregos diretos e indiretos.

Voltado para um público majoritariamente de classe alta (73% classes A e B, sendo 53% mulheres), o RibeirãoShopping em 2024, apresentou vendas de R\$ 1,4 bilhão, comparado a R\$ 1,3 bilhão em 2023 e R\$ 1,1 bilhão em 2022. O RibeirãoShopping teve um fluxo de pessoas estimado de 12,8 milhões em 2024.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do RibeirãoShopping era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio ⁽¹⁾
Companhia.....	87,3
Vinci Shopping Centers FII.....	12,7

⁽¹⁾ Participação ponderada pela ABL de cada condomínio civil que constitui o shopping center.

BarraShopping

Em 1981, inauguramos na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o BarraShopping, um dos maiores centros integrados de compras, serviços e lazer da América Latina. Ocupa a posição de maior shopping center do nosso portfólio. Localizado na Barra da Tijuca, bairro nobre do Rio de Janeiro, o BarraShopping recebe um dos maiores fluxos de pessoas da América Latina em shopping centers.

O BarraShopping dá nome a um dos maiores complexos multiúso do País que inclui o New York City Center, integrado por um mall de 45 lojas; o Centro Médico BarraShopping; o Centro

Empresarial BarraShopping, conjunto de 11 edifícios comerciais interligados ao shopping center por uma passarela, e ao VillageMall, com 170 lojas. Entre os anos de 2000 e 2003, realizamos a venda e entrega das unidades do Centro Empresarial BarraShopping, que representava uma área total de 39.846 m².

Em 2009, foi inaugurado no BarraShopping o Boulevard Gourmet, área com vários restaurantes de renome. Em 2014, o BarraShopping inaugurou a Fase I da sua sétima expansão, que agregou 51 novas lojas com 2,8 mil m² e 628 vagas cobertas de estacionamento. O projeto conta ainda com uma segunda fase, a Expansão Centro Médico BarraShopping, que adicionou dois andares para locação, entregue em 2016.

O Complexo BarraShopping fica próximo ainda a empreendimentos residenciais desenvolvidos por nós, como o Barra Golden Green, formado por 14 edifícios, localizado na orla da Barra da Tijuca; o Península Green, com quatro prédios e o Royal Green Península, com dois prédios, localizados na Península, a 800 metros do BarraShopping.

Em 2016 foram concluídas as aquisições de participações minoritárias equivalentes a 14,8% da ABL do BarraShopping, sendo 10,3% adquiridas da coproprietária Fundação Sistel de Seguridade Social e 4,5% adquiridas da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções.

Voltado para um público majoritariamente de classe alta (87% classes A e B, sendo 64% mulheres), o BarraShopping em 2024, apresentou vendas totais de R\$3,4 bilhões, comparado a R\$3,1 bilhões em 2023 e R\$2,9 bilhões em 2022. O BarraShopping teve um fluxo de pessoas estimado de 22,6 milhões em 2024.

Foi inaugurado com 120 lojas e, atualmente, após sete expansões, conta com 691 lojas e ABL total de 77.720 m². Este shopping center gera cerca de 11.800 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial ponderada pela ABL no BarraShopping era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio ⁽¹⁾
Companhia.....	65,8
PREVI.....	19,1
FAPES.....	15,1

⁽¹⁾ Participação ponderada pela ABL de cada condomínio civil que constitui o shopping center.

MorumbiShopping

Em 1982, inauguramos o MorumbiShopping, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em região com grande fluxo de clientes com alto poder aquisitivo (90% de classes A e B, sendo 54% mulheres).

O forte posicionamento de mercado do MorumbiShopping é resultado de seu foco em moda, destinando áreas exclusivas para marcas nacionais e internacionais. Sua área *fashion* serviu de inspiração para criação de um evento de grande destaque da moda do Brasil, atualmente conhecido como São Paulo Fashion Week. Outro diferencial do MorumbiShopping foi o Gourmet Shopping, um centro gastronômico que reúne alguns dos melhores restaurantes de São Paulo.

Em abril de 2018 a Companhia e o MorumbiShopping entregaram à Prefeitura de São Paulo a Praça Sol Peres através do programa Adote uma Praça integrando a natureza ao shopping center, permitindo que os frequentadores tenham espaços de convivência e de encontros. A revitalização da área de 8.600 metros quadrados oferece aos frequentadores um espaço onde possam desfrutar de momentos de lazer, onde construiu-se uma área de convivência, um espaço multiuso, um local

para práticas desportivas, e um caminho feito de piso intertravado, além de oferecer as crianças um espaço para brincar com gira-giras e área livre.

O MorumbiShopping faz parte de um complexo multiúso formado por quatro edifícios de escritórios, o Morumbi Office Tower, vendido em 1993, o Centro Profissional MorumbiShopping, vendido em 2007, o Morumbi Business Center, vendido em 2012, e o Morumbi Corporate. Os 3 edifícios do complexo do MorumbiShopping que foram vendidos representavam uma área total de 36.748 m².

Em 2016 foi concluída a aquisição de participação minoritária equivalente a 8,0% da ABL do MorumbiShopping adquirida da coproprietária Fundação Sistel de Seguridade Social.

Em 2023, a Companhia em linha com sua estratégia de desenvolvimento, crescimento e reinvestimento em seus ativos, anunciou o lançamento da 6ª expansão do MorumbiShopping com 13.141 m², incluindo a adição de 7.377 m² de ABL e uma readequação do mix de 5.764 m². Adicionalmente, o shopping revitalizará sua arquitetura, mobiliário e fachada.

O MorumbiShopping em 2024, apresentou vendas totais de R\$2,9 bilhões, comparado a R\$2,7 bilhões em 2023 e R\$2,5 bilhões em 2022. O MorumbiShopping teve um fluxo de pessoas estimado de 16,6 milhões em 2024.

Inaugurado em 1982 com 160 lojas, conta atualmente com 506 lojas e ABL total de 54.769 m², e gera aproximadamente 11.700 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do MorumbiShopping era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio ⁽¹⁾
Companhia.....	73,7
PREVI.....	13,3
FUNCEF.....	9,0
FAPES.....	4,0

⁽¹⁾ Participação ponderada pela ABL de cada condomínio civil que constitui o shopping center.

ParkShopping

Em 1983, inauguramos o ParkShopping, em Brasília, Distrito Federal. Com marcas de renome nacional e internacional, o shopping center rapidamente se tornou uma referência na capital federal em moda e estilo.

Em 2008, ano em que completou 25 anos, o ParkShopping inaugurou a primeira etapa de sua oitava expansão com 22 marcas, sendo 20 inéditas na cidade, e passou por uma grande revitalização, ganhando nova praça central, praça de alimentação mais moderna e espaçosa, além de reformas no piso, teto, fachada e sistema de iluminação.

Em 2009 foi inaugurada a Expansão Frontal do ParkShopping, adicionando 8.476 m² de ABL total ao shopping center, por meio de 78 novas lojas. Um novo estacionamento, com 2.100 vagas, também foi inaugurado. Em 2011, inaugurou-se o espaço gourmet, que adicionou cinco restaurantes de alto padrão em uma área de 1.343 metros quadrados.

Em 2012, a Companhia entregou o ParkShopping Corporate, projeto padrão classe A, integrado ao ParkShopping, com duas torres comerciais para locação, e participação da Companhia de 50%. As torres possuem uma ABL total de 13.360 m².

Em 2024, a Companhia anunciou o lançamento da 10ª expansão do ParkShopping com 8.615 m² de área bruta locável (ABL) e mais de 60 novas lojas. A expansão, com investimento previsto de R\$162,6 milhões, tem inauguração estimada para o segundo semestre de 2026.

Voltado para um público majoritariamente de classe alta (84% classes A e B, sendo 61% mulheres), o ParkShopping em 2024, apresentou vendas de R\$1,7 bilhão, comparado a R\$1,6 bilhão em 2023 e R\$1,4 bilhão em 2022. O ParkShopping teve um fluxo de pessoas estimado de 12,3 milhões em 2024. O ParkShopping foi inaugurado com 122 lojas e, atualmente, conta com 409 lojas e ABL total de 53.226 m² e gera aproximadamente 4.100 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial ponderada pela ABL no ParkShopping era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio ⁽¹⁾
Companhia.....	73,5
PREVI.....	26,5

⁽¹⁾ Participação ponderada pela ABL de cada condomínio civil que constitui o shopping center.

DiamondMall

Em 1996, inauguramos o DiamondMall, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento destaca-se pela arquitetura e design contemporâneos – tem o formato de um diamante – e pelo mix de lojas completo e exclusivo. Localizado no bairro de Lourdes, região densamente ocupada por um público de alto poder aquisitivo, seu perfil de cliente é exigente e sofisticado (90% classes A e B, sendo 55% mulheres). Arte e cultura estão sempre presentes nos eventos diferenciados e a comunicação com o público é direcionada.

O DiamondMall inaugurou a academia de ginástica Companhia Athletica em 2004, em uma área de 6.205 m², e uma expansão em 2005, com a abertura do terceiro piso de lojas que adicionou aproximadamente 6.219 m² à ABL total do shopping. Em 2008, o DiamondMall passou por uma revitalização com a troca de mobiliário, paisagismo, reforma do teto e mudança da decoração da praça de alimentação.

Em 2009, o Empório Verdemar iniciou suas operações no DiamondMall, em uma área de 1.365 m², um misto de supermercado, empório de luxo e padaria que é referência em Belo Horizonte.

Em 2024, a Companhia anunciou a inauguração da segunda expansão do DiamondMall que adiciona 5,1 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) ao shopping center. No total, foram investidos R\$86,0 milhões na expansão.

O DiamondMall apresentou vendas de R\$850,6 milhões em 2024, comparado a R\$699,8 milhões em 2023 e R\$626,0 milhões em 2022. O DiamondMall teve um fluxo de pessoas estimado de 5,5 milhões em 2024. Com 315 lojas e ABL total de 24.191 m², o shopping center gera aproximadamente 2.300 empregos diretos e indiretos.

O imóvel onde está localizado este shopping center nos foi arrendado por um prazo de 30 anos pelo Clube Atlético Mineiro, com início em 1996. Nos termos do contrato, o proprietário do imóvel tinha o direito a (i) 15% sobre todos os aluguéis recebidos das locações das lojas, stands ou áreas do DiamondMall, (ii) 15% sobre receitas de estacionamento, e (iii) 10% da receita bruta de cessão de direitos.

A Companhia faz jus a (i) 90% do resultado auferido nos termos de tal arrendamento, sendo os 10% restantes alocados à Usiminas até novembro de 2026, (ii) 100% do resultado auferido entre dezembro de 2026 e novembro de 2030, e (iii) 75,05% do resultado auferido após dezembro de 2030.

Em janeiro de 2021 a Companhia concluiu a aquisição de 50,1% de participação no shopping center DiamondMall, e em março de 2023, a Companhia, concluiu a aquisição de 24,95% adicionais do shopping center, elevando, portanto, a participação da Companhia na propriedade para 75,05%.

New York City Center

Em 1999, inauguramos o New York City Center, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, um completo centro de entretenimento, gastronomia e serviços. O New York City Center tem projeto arquitetônico arrojado e foi integrado ao BarraShopping em 2003 por meio de uma expansão do BarraShopping com 52 lojas.

Os cinemas da rede UCI têm 18 salas em formato *stadium*, equipadas com telas de grande porte. A Companhia Athletica ocupa um espaço de aproximadamente 3,0 mil m² para atender aos mais diversos tipos de atividade física.

Ao longo de 2023 e 2024 o shopping passou por um processo extensivo de revitalização que buscou devolver seu espírito jovem, com foco em serviços e lazer, além de uma mudança no mix.

Voltado para um público majoritariamente de classe média-alta (87% classes A e B, sendo 64% mulheres), o New York City Center, apresentou vendas de R\$216,1 milhões em 2024, comparado a R\$161,5 milhões em 2023 e R\$145,9 milhões em 2022. O New York City Center teve um fluxo de pessoas estimado de 1,8 milhões em 2024. Com 44 lojas e ABL total de 21.669 m², o shopping center gera aproximadamente 1.400 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do New York City Center era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	50,0
PREVI.....	50,0

ShoppingAnáliaFranco

Em 1999, a Companhia inaugurou o ShoppingAnáliaFranco, na zona leste na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, uma das regiões com maior concentração populacional da capital paulista.

Em agosto de 2009, o ShoppingAnáliaFranco inaugurou sua primeira expansão, que acrescentou mais um piso e 76 novas lojas ao empreendimento.

Voltado para um público majoritariamente de classe alta (91% classes A e B, sendo 56% mulheres), o ShoppingAnáliaFranco, apresentou vendas de R\$1,7 bilhão em 2024, comparado a R\$1,6 bilhão em 2023 e R\$1,5 bilhão em 2022. O ShoppingAnáliaFranco teve um fluxo de pessoas estimado de 12,2 milhões em 2024.

Com 405 lojas e ABL total de 51.590 m², o shopping gera aproximadamente 3.800 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do ShoppingAnáliaFranco era dividida da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio ⁽¹⁾
Anália Franco Comércio e Desenvolvimento Imobiliário S.A.....	70,0
Companhia.....	30,0

⁽¹⁾ Administramos esse shopping center, apesar de nossa participação minoritária.

ParkShoppingBarigüi

Em 2003, inauguramos o ParkShoppingBarigüi, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, que se tornou uma referência na cidade e no estado do Paraná, diferenciando-se pelo mix completo e diversificado, reunindo compras, serviços e entretenimento. Vizinho ao Parque Barigüi, o ParkShoppingBarigüi é totalmente integrado ao meio ambiente, com projeto arquitetônico que valoriza o entorno.

Em 2008, inauguramos uma área de restaurantes, o ParkGourmet – considerada a primeira expansão do shopping center – e um novo estacionamento com 740 vagas com a construção também de uma passarela de 115 metros de comprimento. Em 2009, o ParkShoppingBarigüi inaugurou a sua segunda expansão com 88 novas lojas, sendo uma âncora e uma praça de alimentação com 14 operações. Em 2010 uma nova expansão adicionou 8.105 m² de ABL total e 95 operações ao shopping center.

Em 11 de janeiro de 2017 a Companhia adquiriu, através de sua subsidiária Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda, 9,33% da fração ideal do ParkShoppingBarigüi pertencente a Invest Bens Administradora de Bens S/A.

Em 2024, a Companhia anunciou a inauguração da terceira e maior expansão do ParkShoppingBarigüi, em Curitiba, lançada em 2019, adicionando 14,3 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). O novo andar do ParkShoppingBarigüi traz 75 novas lojas além de um Centro Médico. No total, foram investidos R\$400,0 milhões na expansão.

Voltado para um público majoritariamente de classe alta (91% classes A e B, sendo 54% mulheres), o ParkShoppingBarigüi em 2024, apresentou vendas de R\$1,6 bilhão, comparado a R\$1,5 bilhão em 2023 e R\$1,4 bilhão em 2022. O ParkShoppingBarigüi teve um fluxo de pessoas estimado de 11,9 milhões em 2024. Com 401 lojas, possui ABL total de 66.229 m² e gera aproximadamente 4.900 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do ParkShoppingBarigüi era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	93,3
Denelli Administração e Participações Ltda.....	6,7

Pátio Savassi

Adquirimos em 2007 o Pátio Savassi, nosso terceiro shopping center na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, onde também estão localizados o BH Shopping e o DiamondMall. Com isso, consolidamos nossa posição na cidade, ao mesmo tempo em que promovemos uma administração sinérgica dos empreendimentos. Desde a aquisição, o Pátio Savassi ganhou diversas novas lojas já presentes em outros de nossos shopping centers.

Perfeitamente integrado às ruas da Savassi, luxuoso bairro da capital mineira que concentra pontos comerciais sofisticados, o Pátio Savassi, por meio de espaços abertos e de seu projeto de paisagismo, destaca-se pelo design moderno e pelo ambiente agradável. O efeito do projeto arquitetônico é o de uma grande praça de bairro com áreas de convivência ao ar livre, jardins, cafés, restaurantes e um anfiteatro.

Em novembro de 2017, a Companhia inaugurou a segunda fase da Expansão II do Pátio Savassi, com 2,3 mil m² de ABL, complementando o mix de operações do shopping center com grandes áreas de conveniência, alimentação e varejo.

Com perfil de público de 93% classe A e B, sendo 56% de mulheres, o Pátio Savassi em 2024, apresentou vendas de R\$640,5 milhões, comparado a R\$601,5 milhões em 2023 e R\$546,3 milhões em 2022. O Pátio Savassi teve um fluxo de pessoas estimado de 7,4 milhões em 2024. O Pátio Savassi conta atualmente com 236 lojas, 21.075 m² de ABL total. Este shopping center gera aproximadamente 2.200 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do Pátio Savassi era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	96,5
EMPABE – Empresa Patrimonial de Bens Ltda.....	3,5

Shopping Santa Úrsula

Adquirimos no segundo trimestre de 2008 o Shopping Santa Úrsula, localizado na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, que está localizado em uma área densamente ocupada por moradores das classes A e B.

Com arquitetura moderna e aproveitamento da luz natural, o Shopping Santa Úrsula tem uma ambientação agradável e elegante. Entre 2008 e 2011, o empreendimento passou por uma completa revitalização, com uma série de melhorias em sua infraestrutura – como a duplicação de escadas rolantes, a implementação de passarelas interligando o mall e a reforma da praça de alimentação. O mix de lojas também foi reformulado para oferecer mais e melhores marcas aos consumidores.

Inaugurado em 1999, o Shopping Santa Úrsula tem 200 lojas, 23.336 m² de ABL total. Com um público 57% das classes A e B, sendo 66% mulheres, o Shopping Santa Úrsula em 2024, apresentou vendas de R\$178,6 milhões, comparado a R\$152,3 milhões em 2023 e R\$128,6 milhões em 2022. O Shopping Santa Úrsula teve um fluxo de pessoas estimado de 1,8 milhões em 2024. Este shopping center gera aproximadamente 1.000 empregos diretos e indiretos.

Em 7 de fevereiro de 2020, a Companhia concluiu a operação por meio da qual adquiriu a participação remanescente de 50,0% do capital social da Manati Empreendimentos e Participações S.A. (atualmente transformada em Manati Empreendimentos e Participações Ltda.) detida pela Aliasce Sonae Shopping Centers S.A., correspondente a uma participação indireta de 37,5% do Shopping Santa Úrsula.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do Shopping Santa Úrsula era 100% de nossa Companhia.

BarraShoppingSul

Inaugurado no dia 18 de novembro de 2008, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, o BarraShoppingSul é um dos maiores shopping centers da região Sul em termos de ABL, possui um projeto de arquitetura moderno e oferece serviços e lazer de forma integrada. É o nosso terceiro maior shopping center, em termos de ABL, atrás apenas do BarraShopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, e do RibeirãoShopping, localizado em Ribeirão Preto.

São 308 lojas, um parque de diversões indoor e um cinema com oito salas de última geração. Possui ainda uma área de restaurantes com vista para o rio Guaíba, além do Centro de Eventos BarraShoppingSul, com 3.290 m², criado especialmente para gerar tráfego para o BarraShoppingSul.

O BarraShoppingSul foi concebido sob o conceito multiúso, que inclui duas torres comerciais, a Cristal Tower e a Diamond Tower, interligadas ao shopping center, além de um edifício residencial, o Résidence du Lac. As duas torres comerciais (Cristal Tower e Diamond Tower) totalizam 25.712 m², e o edifício residencial (Résidence du Lac) totaliza 9.960 m² de área vendida.

Em outubro de 2021, a Companhia lançou o empreendimento Golden Lake, localizado ao lado do BarraShoppingSul e às margens do Rio Guaíba. O empreendimento contará com sete condomínios que irão incluir 18 torres residenciais perfazendo um total de 250 mil m² de área privativa, gerando um VGV (Valor Geral de Venda) esperado acima de R\$4,0 bilhões até a conclusão de todas as etapas do empreendimento.

Com público 86% das classes A e B, sendo 55% mulheres, o BarraShoppingSul em 2024, apresentou vendas de R\$1,1 bilhão, comparado a R\$941,1 milhões em 2023 e R\$806,6 milhões em 2022. O BarraShoppingSul teve um fluxo de pessoas estimado de 13,8 milhões em 2024. O BarraShoppingSul tem 75.484 m² de ABL total e gera aproximadamente 2.500 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do BarraShoppingSul era 100% de nossa Companhia.

Shopping Vila Olímpia

Inaugurado em novembro de 2009, o Shopping Vila Olímpia fica localizado no coração da Vila Olímpia na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e próximo a áreas nobres como Vila Nova Conceição, Moema e Itaim, atraindo um público exigente e qualificado.

Para atender a este perfil de consumidor, o shopping tem fachada clean e elegante, inspirada na estética fabril do início do século XX e design de interiores diferenciado, com corredores amplos e iluminação especial. Destaca-se por oferecer um centro gastronômico completo, boliche de última geração e sete salas de cinema, sendo duas *premium*, e teatro com 1.554 m² com capacidade de 799 lugares.

Voltado para um público majoritariamente de classe alta (87% classes A e B, sendo 45% mulheres), o Shopping Vila Olímpia em 2024, apresentou vendas de R\$443,6 milhões, comparado a R\$412,5 milhões em 2023 e R\$372,6 milhões em 2022. O Shopping Vila Olímpia teve um fluxo de pessoas estimado de 5,6 milhões em 2024. O Shopping Vila Olímpia tem 217 lojas e 28.373 m² de ABL. Este shopping gera aproximadamente 2.500 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do Shopping Vila Olímpia era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.....	60,0 ⁽¹⁾
Helfer.....	40,0

⁽¹⁾ Detemos 100,0% do capital social da MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.

ParkShoppingSãoCaetano

Inaugurado em 9 de novembro de 2011 na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, o empreendimento possui infraestrutura completa de compras, serviços e entretenimento. O shopping está localizado no primeiro bairro projetado da região, o Espaço Cerâmica, uma área de 300 mil m² totalmente planejada e sustentável que reúne moradia, trabalho e lazer.

O projeto arquitetônico do shopping privilegia a integração dos espaços e a iluminação natural através do uso de painéis de vidro, transmitindo a sensação de se estar ao ar livre.

Dentro da estratégia da Companhia de desenvolver projetos multiúso, o ParkShoppingSãoCaetano já nasceu com a previsão de uma segunda fase que compreende uma área para expansão e a construção de quatro torres comerciais no terreno adjacente ao shopping center.

Com um público 87% das classes A e B, o ParkShoppingSãoCaetano em 2024, apresentou vendas de R\$1,0 bilhão, comparado a R\$948,0 milhões em 2023 e R\$857,7 milhões em 2022. O ParkShoppingSãoCaetano teve um fluxo de pessoas estimado de 4,9 milhões em 2024. O ParkShoppingSãoCaetano tem 252 lojas e 39.252 m² de ABL total. Este shopping gera aproximadamente 1.700 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do ParkShoppingSãoCaetano era 100% de nossa Companhia.

JundiaíShopping

Inaugurado em outubro de 2012 na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, o JundiaíShopping oferece à população local uma infraestrutura inédita de entretenimento, serviços, compras e gastronomia. São 225 lojas em 36.476 m² de ABL total.

Voltado para consumidores classes A e B, o JundiaíShopping em 2024, apresentou vendas de R\$773,3 milhões, comparado a R\$695,6 milhões em 2023 e R\$647,5 milhões em 2022. O JundiaíShopping teve um fluxo de pessoas estimado de 5,5 milhões em 2024. Localizado a 60 km de São Paulo, o empreendimento atende tanto à população residente, quanto à flutuante, pela facilidade de acesso às cidades vizinhas.

O projeto está em sintonia com a estratégia da Companhia de criar complexos multiúsos. Estão previstas a construção de uma torre residencial, além de uma futura expansão. Este shopping gera aproximadamente 1.900 empregos diretos e indiretos.

Em 2024, a Companhia concluiu a venda de 25,0% de participação do JundiaíShopping ao preço de R\$253,2 milhões. Após a transação, a Companhia passou a deter a participação de 75,0% do JundiaíShopping.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do JundiaíShopping era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	75,0
XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário – FII	25,0

ParkShoppingCampoGrande

Inaugurado no dia 28 de novembro de 2012, o ParkShoppingCampoGrande, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, possui 291 lojas, sete salas de cinema, um parque *indoor* e 2.740 vagas de estacionamento. Com público potencial de 650 mil pessoas em sua área de influência, o shopping atende ao consumidor regional das classes B e C, sendo 54% mulheres.

O ParkShoppingCampoGrande em 2024, apresentou vendas de R\$773,9 milhões, comparado a R\$721,6 milhões em 2023 e R\$695,7 milhões em 2022. O ParkShoppingCampoGrande teve um fluxo de pessoas estimado de 9,7 milhões em 2024.

Entre suas características estão os amplos acessos e as alamedas que facilitam a locomoção, além de um complexo gastronômico externo: o Boulevard Gourmet, com um projeto arquitetônico inédito.

São seis restaurantes, um grande lago e uma praça de alimentação suspensa rodeada de muito verde e luz natural.

O ParkShoppingCampoGrande tem 43.769 m² de ABL total e gera aproximadamente 4.300 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial no ParkShoppingCampoGrande era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	90,0
WP Empreendimentos e Participações Ltda.....	10,0

VillageMall

Inaugurado em 4 de dezembro de 2012 na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o VillageMall é focado em moda, cultura, serviços e gastronomia, contando com marcas inéditas internacionais e nacionais consagradas no mercado de luxo. Para o lazer, há um teatro para 1.060 pessoas, destinado a grandes espetáculos, quatro salas VIP's de cinema, e uma área gastronômica com terraço voltado para a Lagoa da Tijuca.

O shopping center possui 8.000 m² de vidro em claraboias e átriums com grande aproveitamento da luz natural. Em 2011, recebeu o VIII Grande Prêmio de Arquitetura Corporativa, como destaque do setor comercial, categoria projeto predial. Localizado em uma das áreas mais privilegiadas da Barra da Tijuca, o shopping center é um forte complemento ao complexo composto pelo BarraShopping, o New York City Center e o Centro Empresarial BarraShopping.

Em novembro de 2017, a Companhia inaugurou a expansão I do shopping center, com aproximadamente 1,1 mil m² de ABL distribuídos em cinco novas operações, no segundo piso do shopping center.

O VillageMall tem 167 lojas e 28.407 m² de ABL total. Voltado para um público majoritariamente de classe alta (classe A), o VillageMall em 2024, apresentou vendas de R\$1,1 bilhão, comparado a R\$1,0 bilhão em 2023 e R\$914,7 milhões em 2022. O VillageMall teve um fluxo de pessoas estimado de 3,2 milhões em 2024. Este shopping gera aproximadamente 1.800 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do VillageMall era 100% da Companhia.

Parque Shopping Maceió

Inaugurado em 7 de novembro de 2013 na cidade de Maceió, estado de Alagoas, possui 39.909 m² de ABL total, 202 lojas, nove salas de cinema, e mais de 1.800 vagas de estacionamento. O Parque Shopping Maceió marca a entrada da Multiplan na região nordeste do País.

Atendendo os consumidores das classes A, B e C, o shopping center está localizado em um terreno com aproximadamente 200 mil m², permitindo o desenvolvimento de um complexo multiúso, com torres residenciais e comerciais no entorno do shopping center. Este shopping gera aproximadamente 3.600 empregos diretos e indiretos.

Em 2024, a Companhia anunciou a 1ª expansão do Parque Shopping Maceió. O projeto irá adicionar cerca de 5,5 mil m² de ABL (área bruta locável) ao terceiro piso do shopping. O projeto, com investimento total estimado de R\$55,4 milhões. O investimento da Companhia será de 50% do valor total, em linha com a sua participação no ativo.

O Parque Shopping Maceió em 2024, apresentou vendas de R\$811,0 milhões, comparado a R\$699,9 milhões em 2023 e R\$621,2 milhões em 2022. O Parque Shopping Maceió teve um fluxo de pessoas estimado de 8,0 milhões em 2024.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do Parque Shopping Maceió era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	50,0
ALLOS S.A.....	50,0

ParkShopping Canoas

Inaugurado em 24 de novembro de 2017 na cidade de Canoas, estado do Rio Grande do Sul, o ParkShopping Canoas destaca-se por unir natureza, entretenimento e compras através de um mix completo com 264 lojas distribuídos em 49.062 m² de ABL. À disposição dos clientes, há 2.600 vagas de estacionamento, sendo 1.500 cobertas e com sensores que indicam os espaços disponíveis. O shopping é voltado aos consumidores das classes A e B, sendo 57% mulheres.

O projeto conta com grande foco na sustentabilidade e no baixo custo condominial para seus lojistas. Entre os destaques, em sua abertura, estava a maior planta fotovoltaica já construída sobre um empreendimento na América do Sul, com painéis solares com capacidade de produção de 1,3 megawatts, espalhados em uma área de 18,0 mil m².

A Companhia investiu também em obras de infraestrutura para melhorar os acessos e a circulação da região, e na expansão do Parque Municipal Getúlio Vargas, inaugurado em setembro de 2016 e integrado ao ParkShopping Canoas através de uma passarela. O parque oferece uma série de atrações para toda a família, como espaço de entretenimento infantil, labirinto, equipamentos de ginástica para adultos e pista de caminhada. O parque conta também com um anfiteatro e um lago artificial com show de águas dançantes com sonorização e iluminação sincronizadas.

O ParkShopping Canoas em 2024, apresentou vendas de R\$830,5 milhões, comparado a R\$747,5 milhões em 2023 e R\$695,8 milhões em 2022. O ParkShopping Canoas teve um fluxo de pessoas estimado de 6,8 milhões em 2024. Este shopping gera aproximadamente 3.900 empregos diretos e indiretos.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do ParkShopping Canoas era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	82,25
Unipark Empreendimentos e Participações Ltda.....	17,75

ParkJacarepaguá

Inaugurado em novembro de 2021, o ParkJacarepaguá é o quinto shopping center da Multiplan na Zona Oeste do Rio de Janeiro. São 267 lojas, em 40.164 m² de ABL total e 2.059 vagas de estacionamento.

O shopping center apresenta as mais contemporâneas características em termos de tecnologia e eficiência condominial, e é notável por mesclar natureza, entretenimento e varejo por meio de um mix completo de lojas, reunindo um conjunto diversificado de experiências. O shopping center está

totalmente conectado ao ambiente externo, com um parque verde de 6.000 m², incluindo um parque infantil e uma área para pets e oferece a primeira pista de patinação no gelo indoor permanente do Rio de Janeiro, um parque de diversões indoor seis salas de cinemas do tipo *stadium*, restaurantes, uma grande praça de alimentação, um supermercado, entre outras opções de serviço e lazer. Este shopping gera aproximadamente 4.300 empregos diretos e indiretos.

Em 2024, no seu terceiro ano de operação, o ParkJacarepaguá apresentou vendas de R\$618,4 milhões, comparado a R\$567,1 milhões em 2023 e R\$505,9 milhões em 2022. O ParkJacarepaguá teve um fluxo de pessoas estimado de 9,7 milhões em 2024.

Em 2024, a Companhia exerceu o seu direito de preferência na aquisição da participação remanescente de 9,0% do shopping center ParkJacarepaguá. O preço da aquisição foi de R\$66,0 milhões.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial do ParkJacarepaguá era 100% da Companhia.

Nosso Portfólio de Torres Corporativas

ParkShopping Corporate

O ParkShopping Corporate, localizado em Brasília, foi entregue em 2012. O ParkShopping Corporate é composto por duas torres comerciais, com seis pavimentos cada, interligados ao ParkShopping por uma passarela. Com 13.302 m² de ABL total, o local oferece 396 vagas de estacionamento exclusivas.

Em 2020, a Companhia exerceu o direito de preferência sobre proposta apresentada por terceiro para aquisição de participação adicional equivalente a 20,0% da ABL do ParkShopping Corporate elevando sua participação na ABL de 50,0% para 70,0%.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação condominial no ParkShopping Corporate era composta da seguinte forma:

Empreendedor	% no Condomínio
Companhia.....	70,0
PREVI	30,0

Morumbi Corporate

O Morumbi Corporate, inaugurado em 2013, complementa o complexo criado em torno do MorumbiShopping, sendo integrado ao shopping center através de uma passarela climatizada. Composto por duas torres comerciais, com 18 e 26 andares, o empreendimento possui 74.198 m² de ABL total. Um dos destaques do projeto é uma praça elevada interligada às duas torres que abriga cinco restaurantes de alto padrão. O projeto de arquitetura segue as diretrizes da construção sustentável, visando à certificação LEED. O Morumbi Corporate recebeu a certificação LEED Gold, concedida pela Green Building Council Brasil.

Em 24 de julho de 2020 a Companhia concluiu a venda do edifício Diamond Tower com 37.280 m² de ABL. A Companhia mantém a propriedade de 37.280 m² de ABL relacionados a 100% da torre de escritórios Golden Tower, e à Plaza Gourmet, área de restaurantes, localizadas no mesmo complexo.

Seguros

A Companhia mantém vigente apólices de seguros que visam proteger os principais riscos inerentes as principais atividades por ela exercidas. Dentre as principais coberturas contratadas destacamos aquelas mais relevantes:

- (i) Apólices para riscos patrimoniais, ambientais e responsabilidade civil para todos os shopping centers e torres comerciais (“Programa de Seguros”). As coberturas estão sujeitas às condições gerais, cláusulas particulares, bem como exclusões previstas nas respectivas apólices, entre as quais se destacam a exclusão para danos decorrentes de atos terroristas. O “Programa de Seguros” tem renovação programada a cada dois anos, sendo certo que eventuais endossos, inclusões ou exclusões podem ser efetivados e incorporados ao programa a qualquer tempo.
- (ii) Apólices de cobertura para riscos Cibernéticos com o objetivo de proteger a Companhia em caso de ataques cibernéticos e danos causados a terceiros por violação à segurança de dados ou à privacidade.
- (iii) Apólices de coberturas para riscos de engenharia para as obras de expansão, revitalização, readequação ou construção de novos empreendimentos.
- (iv) Apólices de cobertura de responsabilidade civil de conselheiros e diretores (“D&O”).
- (v) Apólices de cobertura para riscos patrimoniais das usinas fotovoltaicas.

A Companhia também mantém contratos de contra garantia para emissão de seguros garantia e garantia judicial. Em 31 de dezembro de 2024 o total garantido pelas apólices já emitidas de seguros garantia e garantia judicial era de R\$95,2 milhões.

Riscos de paralisação das atividades

Eventuais sinistros não cobertos em nossas apólices podem gerar paralisação temporária de nossos shopping centers sem que tenhamos cobertura. Para maiores informações veja o fator de risco “Perdas não cobertas pelos nossos seguros contratados podem resultar em prejuízos para nós, o que poderá gerar efeitos adversos sobre os nossos negócios” no item 4.1 deste Formulário de Referência.

II. Imobiliário para Venda

No desenvolvimento de novos projetos imobiliários (comerciais ou residenciais) para a venda, caracterizamos-nos por ser uma empresa *full service*, ou seja, com efetiva participação em todas as fases do negócio, sendo que nossa atuação abrange desde a prospecção dos terrenos até a entrega das unidades, seguindo as fases abaixo descritas.

- **Prospecção de Terrenos.** Nossa equipe e empresas especializadas conduzem pesquisas de mercado para identificação e seleção de terrenos, avaliações preliminares, análise financeira, análise jurídica e concepção inicial do *masterplan* do projeto. Com base nestes elementos, decidimos quanto à negociação do terreno e, em alguns casos, buscamos minimizar a necessidade de desembolso financeiro ao acordar junto ao proprietário a compra através de opções ou permutas, facultando-lhe reter um percentual da propriedade do empreendimento. A aquisição efetiva do terreno, que gera compromissos financeiros relevantes para nós poderá ser condicionada à análise de viabilidade descrita abaixo.
- **Análise de Viabilidade.** Nesta fase são realizadas profundas pesquisas de mercado (incluindo levantamentos de tráfego e acesso ao local, concorrência existente, perfil do consumidor, necessidades locais, potencial do mercado entre outros). Através de várias reuniões com corretores, arquitetos e engenheiros, é definido o projeto básico para o empreendimento, em especial, do produto a ser comercializado no futuro. Também é

realizado o relatório de viabilidade final do projeto, detalhando os projetos técnicos e levantando o custo total do empreendimento. Procuramos, ainda, obter o financiamento necessário através da assinatura de contratos junto aos bancos financiadores e preparação de toda a documentação jurídica e legal necessária. Uma vez cumpridas essas etapas, é realizada uma reunião específica para decidir pela aprovação e continuidade do lançamento do projeto.

- **Lançamento.** Tomada a decisão de realizar o lançamento, definimos a estratégia de marketing do projeto, elaboração do material promocional de vendas, tudo visando a atrair o público. São realizadas diversas reuniões de treinamento e preparação com os corretores, para esclarecer suas dúvidas e aprofundar o conhecimento sobre o projeto. Buscamos nesta fase testar a aceitação do produto, liberando os corretores para iniciar o esforço de vendas e reserva de unidades. Esta fase culmina com a campanha de lançamento do empreendimento ao público.
- **Desenvolvimento.** Nesta fase é realizada a construção e comercialização do projeto, por meio da venda das unidades disponíveis. São idealizadas campanhas de marketing, utilizando mídia impressa e televisiva para divulgação do projeto e incremento da comercialização. Sempre que necessário, durante o período de construção, novas campanhas de marketing são realizadas, visando a atingir a maior comercialização possível até o seu término, quando é feita a entrega das unidades aos adquirentes.

Seguros

Para as fases de desenvolvimento dos projetos do segmento imobiliário, são realizadas contratações de coberturas de risco de engenharia.

Riscos de paralisação das atividades

Eventuais sinistros não cobertos em nossas apólices podem gerar paralisação temporária de nossos empreendimentos sem que tenhamos cobertura. Para maiores informações, veja o fator de risco “Perdas não cobertas pelos nossos seguros contratados podem resultar em prejuízos para nós, o que poderá gerar efeitos adversos sobre os nossos negócios” no item 4.1 deste Formulário de Referência.

III. Projetos para Locação

Atuamos como uma empresa *full service* no desenvolvimento de novos projetos imobiliários, participando efetivamente em todas as fases do negócio. Nossas atividades abrangem desde a fase de prospecção dos empreendimentos/terrenos até a fase operacional e construção. Segue abaixo uma descrição das fases de desenvolvimento dos projetos:

- **Prospecção de Terrenos.** A prospecção de terrenos para o segmento de projetos segue o mesmo processo descrito para o segmento imobiliário mencionado acima.
- **Análise de Viabilidade.** De forma similar à análise realizada no segmento imobiliário, o segmento de projetos para locação realiza pesquisas de mercado. Com base nestas informações é definido o projeto para o empreendimento de acordo com a demanda e as características do local. No caso de shopping centers, esta análise envolve especialmente a definição da ABL e do mix de lojas, sendo que a busca por lojistas estratégicos é iniciada a partir de contatos com os principais e os mais importantes lojistas de varejo, visando a aferir a aceitação do mix proposto. Também é realizado o relatório de viabilidade final do empreendimento, para o qual é necessário o detalhamento dos projetos técnicos e levantamento do custo total envolvido. Uma vez que essas etapas sejam cumpridas, se decide quanto à aprovação e à continuidade do lançamento do projeto.

- **Lançamento.** Uma vez decidido o lançamento, definimos a estratégia de marketing, elaboramos o material promocional, tudo visando ao lançamento para potenciais locatários e, no caso de shopping centers, o conhecimento dos consumidores. São realizadas diversas reuniões de treinamento e preparação com os corretores, para esclarecer suas dúvidas e aprofundar o conhecimento sobre o projeto. Em se tratando de shopping centers, buscamos, nesta fase, contratar os principais lojistas âncoras e os grandes lojistas nacionais e internacionais, bem como preparar a documentação jurídica e o orçamento do empreendimento. De modo geral, para cada projeto é alocado um diretor responsável, que definirá a equipe local necessária para assessorá-lo. Esta fase culmina com a campanha de lançamento do empreendimento ao público.
- **Desenvolvimento.** Nesta fase é realizada a construção e comercialização do projeto, por meio da locação de suas lojas e espaços. Durante o período de construção, é realizada a entrega das chaves aos locatários, quando é liberado seu acesso ao empreendimento para que iniciem suas obras. Com o objetivo de sempre manter a qualidade do empreendimento, todos os projetos de arquitetura, decoração e fachada dos locatários são revisados e aprovados por nós.

IV. Gestão e outros

- **Administração de empreendimentos.** Após a definição da data de inauguração do empreendimento, todos os serviços operacionais são contratados para constituir o condomínio, sendo definida a campanha de marketing para a inauguração. A participação da administradora do empreendimento, nesta fase, é fundamental para a perfeita operação e sucesso do empreendimento. Além de outros empreendimentos imobiliários, desde janeiro de 2023 administramos 20 dos 20 shopping centers em que detemos participação. Nossa experiência inclui a preparação e monitoramento do planejamento, gerenciamento da estrutura, estabelecimento de normas de funcionamento e participação da gestão financeira e jurídica dos empreendimentos.

(b) características do processo de distribuição

Propriedades para locação

O segmento de propriedades para locação não apresenta um processo de distribuição.

Imobiliário para venda

O segmento imobiliário para venda não apresenta um processo de distribuição.

Projetos para locação

O segmento de projetos para locação não apresenta um processo de distribuição.

Gestão e outros

O segmento de gestão e outros não apresenta um processo de distribuição.

(c) características dos mercados de atuação

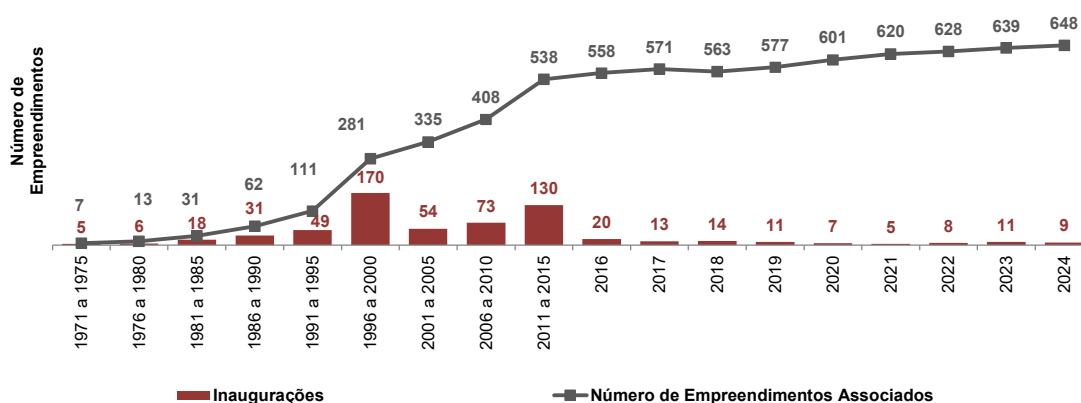
Visão Geral do Principal Setor de Atuação

O Mercado de Shopping Centers no Brasil

Ao longo das últimas décadas, o mercado de shopping centers no Brasil passou por um crescimento expressivo, sendo que ainda se encontra em estágio de forte expansão. De acordo com a ABRASCE, o primeiro shopping center do Brasil foi inaugurado em 1966, em São Paulo. Desde então, o setor passou por décadas de notável crescimento em termos de ABL, faturamento e empregos gerados.

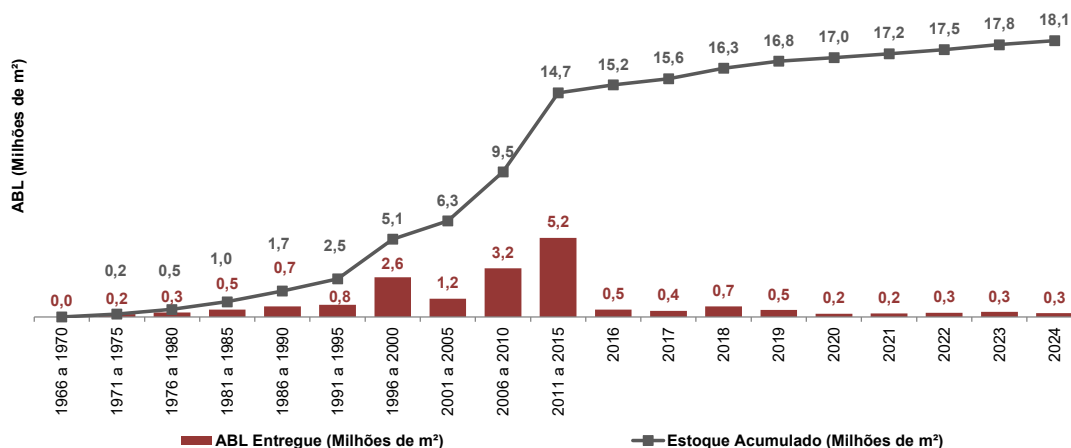
Os gráficos abaixo ilustram o crescimento do mercado de shopping centers no Brasil ao longo das últimas décadas.

Número de Shopping Centers no Brasil



Fonte: ABRASCE

ABL de Shopping Centers no Brasil



Fonte: ABRASCE

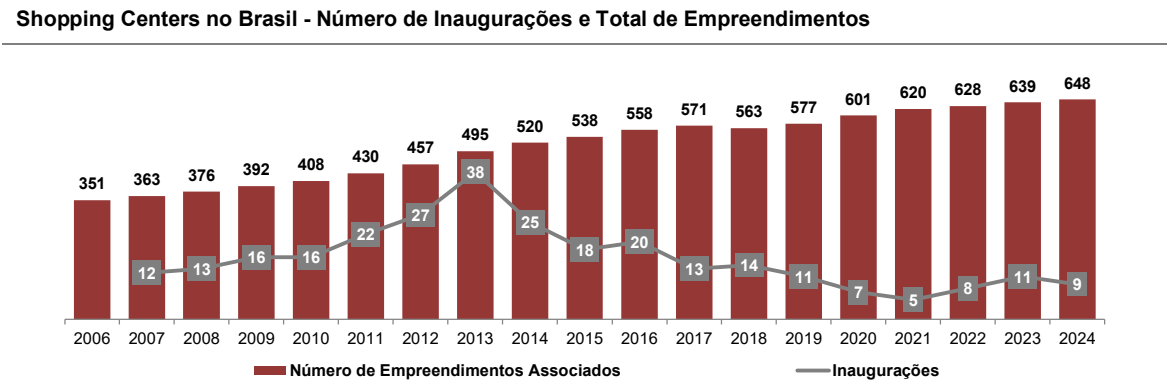
Sua primeira fase de crescimento acentuado se deu ao longo da década de 1980, com a inauguração de importantes shopping centers regionais, como o Barra Shopping no Rio de Janeiro (1981), o Shopping Eldorado em São Paulo (1981), o Morumbi Shopping em São Paulo (1982), o Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre (1983) e o ParkShopping em Brasília (1983), entre outros.

A estabilidade econômica e política ao longo da segunda metade da década de 1990 propiciou uma segunda onda de crescimento acelerado no setor, que contou com 98 lançamentos e um aumento

de 111,4% em ABL ao longo de dez anos, indo de 1,7 milhão de m² em 1990 para 3,6 milhões de m² em 1999, de acordo com a ABRASCE.

Ao longo dos últimos anos, o setor passou por um renovado período de crescimento expressivo, sustentado por um contexto de expansão da economia e aumento significativo no nível de renda da população brasileira, o que elevou o patamar de consumo na economia. Em 2024, segundo a ABRASCE, o setor apresentou um volume de vendas de R\$198,4 bilhões, um aumento de 1,9% em relação ao ano anterior.

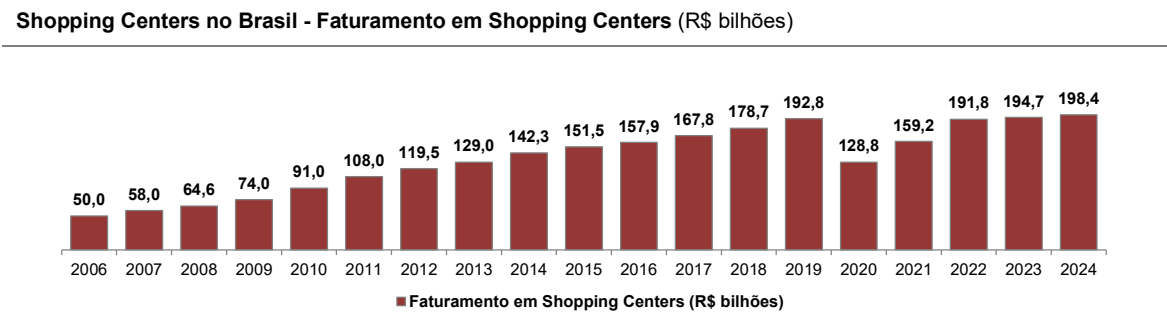
Em 2025, a ABRASCE prevê um total de 17 inaugurações, comparado a 11 inaugurações em 2023 e 9 em 2024. O gráfico abaixo ilustra o número de inaugurações e o total de shopping centers ao longo dos últimos anos.



Fonte: ABRASCE

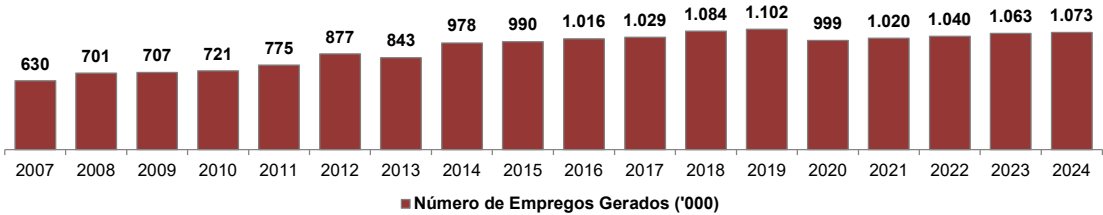
Ao longo da última década, o setor passou por um processo de evolução de seus padrões de governança corporativa e profissionalização, como resultado direto da abertura de capital de seis empresas de shopping centers neste período. De acordo com a ABRASCE, o mercado de shopping centers gerou cerca de 1,1 milhão de empregos e recebeu 476 milhões de visitas por mês em 2024.

Os gráficos abaixo retratam a evolução no faturamento, número de empregos gerados e no tráfego de pessoas em shopping centers no Brasil ao longo dos últimos anos.



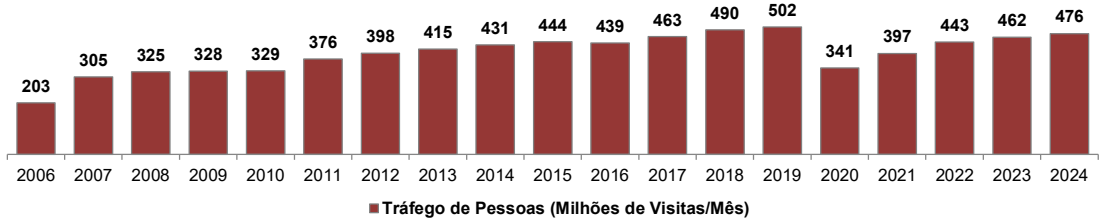
Fonte: ABRASCE

Shopping Centers no Brasil - Número de Empregos Gerados ('000)



Fonte: ABRASCE

Shopping Centers no Brasil - Tráfego de Pessoas (Milhões de Visitas/Mês)



Fonte: ABRASCE

Classificação dos Shopping Centers

A ABRASCE define shopping centers como sendo os “empreendimentos com ABL superior a 5 mil m², formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual”.

Dentro do setor, a ABRASCE classifica os empreendimentos com base em suas ABL's, de acordo com os critérios expostos na tabela abaixo:

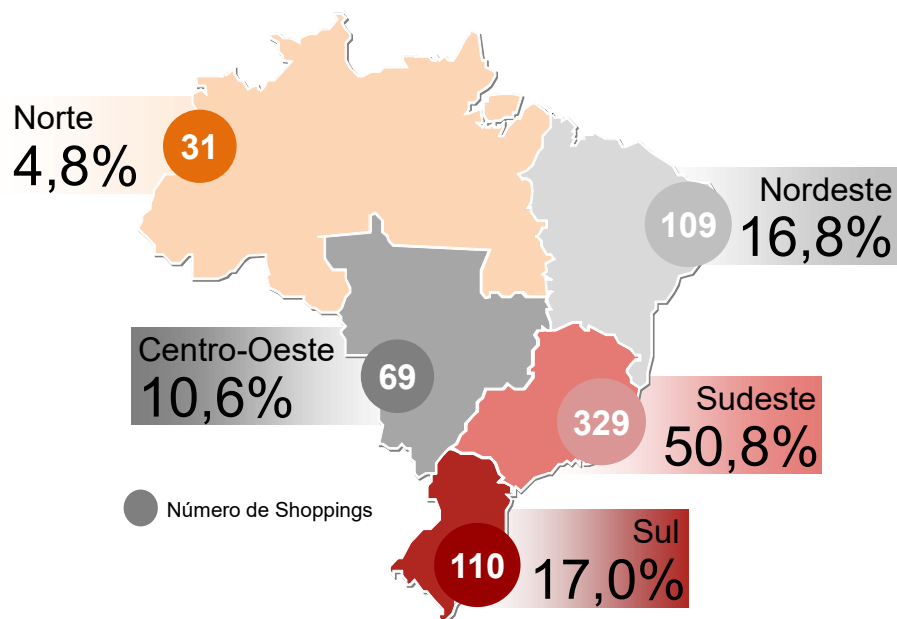
Tipo	Porte	ABL
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m²
	Pequenos	Até 19.999 m²
Especializado (Podem ser do tipo Outlet, Life Style ou Temáticos)	Grandes	Acima de 20.000 m²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m²
	Pequenos	Até 9.999 m²

Fonte: ABRASCE

Distribuição Geográfica dos Shopping Centers no Brasil

De acordo com a ABRASCE, em 2024, existia no Brasil uma ABL de 18,1 milhões de m², com uma distribuição ao longo das regiões brasileiras bastante heterogênea, como pode-se verificar pelo gráfico abaixo.

Número de Shopping Centers por Região e Participação na ABL Total do Brasil



Fonte: ABRASCE

Sudeste

A região Sudeste foi pioneira em empreendimentos do setor de shopping centers no Brasil. Além disso, é a região economicamente mais significativa do País, sendo responsável por 53,3% do PIB nacional em 2022, de acordo com o IBGE. A força econômica da região está refletida no mercado de shopping centers em termos de número de empreendimentos (329) e estoque de ABL (9,7 milhões de m²) da região, equivalentes a 50,8% e 53,2% do total nacional, respectivamente, segundo a ABRASCE em 2024. Ainda de acordo com a ABRASCE, o estado de São Paulo concentrava 62,2% do ABL da região Sudeste, seguido pelo estado do Rio de Janeiro, com 20,8% do total da região.

Nordeste

Segundo a ABRASCE, em 2024, o Nordeste era a segunda região brasileira em termos de ABL, com mais de 3,3 milhões de m², ou 17,9% do total nacional, distribuídos em 109 empreendimentos.

Sul

De acordo com a ABRASCE em 2024, a região Sul era a terceira maior do país em termos de ABL, totalizando mais de 2,7 milhões de m², ou 14,7% do total nacional, distribuídos em 110 empreendimentos. Ainda segundo a ABRASCE, em 2024, na região Sul se destaca o Estado do Paraná, com 1,0 milhão de m² de ABL, ou 38,8% do total da região.

Centro-Oeste

A região Centro-Oeste apresenta 69 shopping centers e aproximadamente 1,6 milhão de m² de ABL, ou 8,9% do total nacional, segundo a ABRASCE em 2024.

Norte

A região Norte é a de menor expressão no setor nacional de shopping centers, com 31 empreendimentos, totalizando 963,7 mil m² de ABL, ou 5,3% do total nacional, segundo a ABRASCE em 2024.

Potencial de Crescimento

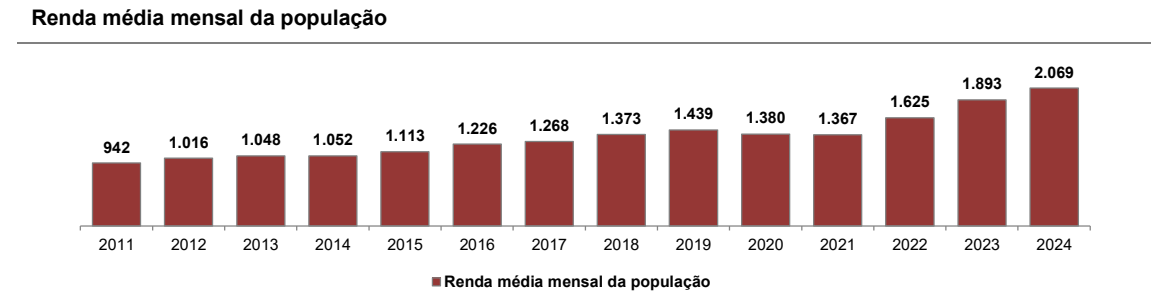
No Brasil, o mercado de shopping centers é caracterizado por uma forte concentração regional, sobretudo nas regiões Sudeste e Nordeste, que representam, juntas, 71,1% do ABL total nacional, de acordo com a ABRASCE em 2024.

Pode-se perceber o notável potencial de crescimento do setor quando se comparam os dados do Brasil com os de outros países relevantes. Por exemplo, em 2017, a ABL nos Estados Unidos era de 2.174 m² por cada mil habitantes, enquanto que, no Brasil, em 2024, essa métrica se encontrava em apenas 83 m² por cada mil habitantes, de acordo com a International Council of Shopping Centers (ICSC) e ABRASCE, respectivamente. Ademais, as vendas em shopping centers no Brasil ainda compõem uma parcela reduzida do total de vendas do varejo.

Fatores que Influenciam o Comportamento do Mercado de Shopping Centers

De modo geral, o mercado de shopping centers é influenciado diretamente pelo ritmo de crescimento do consumo no Brasil e, portanto, pelo crescimento econômico do país. Sendo assim, uma vez que contribui para a expansão do consumo, o aumento do nível de renda do consumidor é um dos fatores que contribuíram para a expansão do setor.

O gráfico abaixo indica o crescimento em termos reais da renda per capita no Brasil:



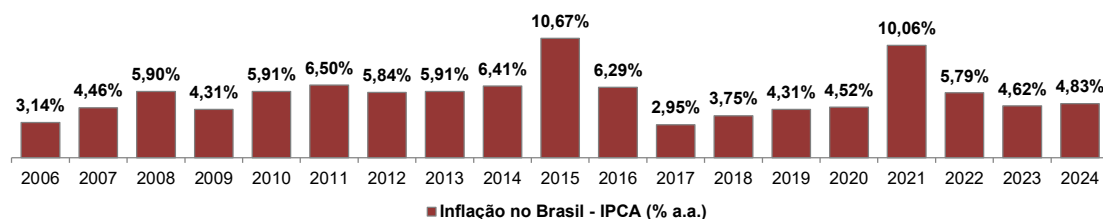
Fonte: IPEA, calculada a partir das respostas à Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD/IBGE).

Além disso o setor de shopping centers é exposto a flutuações nos preços do mercado imobiliário. Dessa forma, aumentos de preços no mercado imobiliário, incluindo a aquisição de terrenos e custos de obras, podem diminuir a rentabilidade do setor, desestimulando novos empreendimentos.

Por último, o mercado de shopping centers no Brasil é diretamente afetado por variações na inflação, uma vez que comumente os aluguéis mínimos no setor são reajustados com base em índices de inflação. Dessa forma, devido à sua proteção intrínseca à inflação, um aumento nas expectativas de inflação pode tornar o setor mais atraente para investidores.

O gráfico abaixo indica o valor do IPCA no Brasil nos últimos anos:

Inflação no Brasil - IPCA (% a.a.)



Fonte: IBGE / SNIPC (Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor).

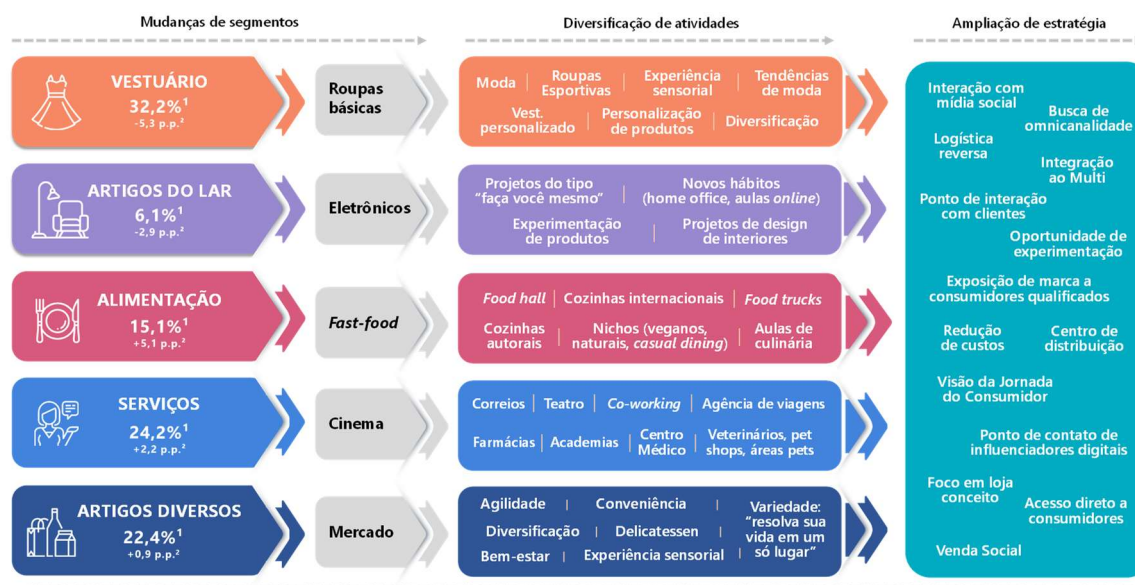
Tendências/Evolução de Mix no Setor

O foco do shopping center sempre foi agradar seus clientes, oferecendo conveniência, experiência, exclusividade e convivência. Para alcançar essa meta, shopping centers constantemente buscam melhores localizações, mix de lojas e atrações, tendo as vendas como uma das principais beneficiárias dessa estratégia. Por essa razão, as vendas tem sido um importante indicador do sucesso de um shopping center e sua administração.

Diariamente, lojistas e consumidores descobrem novas maneiras de extrair valor de suas lojas. Redes de marcas de sucesso estão expandindo o valor das lojas oferecendo mais do que simplesmente um “ponto de venda”. Elas estão se tornando centros de distribuição e de treinamento, lugares para exposição e experimentação da marca, logística reversa e muitas outras formas de gerar valor para as lojas e sua estratégia multicanal. Isso faz com que as vendas reportadas não representem na totalidade o real valor das lojas para os varejistas.

Novos Hábitos de Consumo

O mix do futuro



¹ Distribuição da ABL ocupada por segmento – 4T24.

² Mudança desde o 4T14.

Evolução ao longo do tempo

Fonte: Multiplan, Apresentação Inicial de fevereiro de 2025.

Integração Digital

Sempre com o foco no cliente, há anos a Companhia vem preparando sua aceleração digital, com objetivo de fazer a integração entre um mundo de movimentos lineares e previsíveis, e outro no qual tecnologias com crescimento exponencial moldam o ritmo de negócios. Desde 2018, a Companhia acelerou ainda mais seus investimentos em inovação e fez mudanças em sua estrutura organizacional para melhor executar sua estratégia. As áreas de Marketing e de Inovação foram fundidas, criando o MIND - Marketing, Inovação e Negócios Digitais, com o objetivo de concentrar os esforços referentes à relação com seus clientes. A transformação digital da Companhia começa pelos shopping centers onde entendemos que o impacto de nossos esforços agregará mais valor.

O aplicativo Multi, disponível para celulares iOS e Android, é uma peça importante dentro da estratégia de inovação da Multiplan. Desenvolvido para estabelecer um canal direto de comunicação e, também, melhorar a experiência dos clientes nos shopping centers da Companhia, o aplicativo oferece diversas funcionalidades, como pagamento de estacionamento, participação em programas de fidelidade e promoções, acesso a cupons de desconto e canal de comunicação direto com os lojistas através de um diretório de contatos WhatsApp, entre outras funções. Em resumo, o Multi representa uma importante estratégia da Companhia para atrair e fidelizar clientes, melhorar sua base de dados, e aumentar a eficiência operacional. Desta maneira, cada vez mais, custos são reduzidos e receitas são geradas para os shoppings e seus lojistas.

Mercado Imobiliário

Além da atuação destacada no setor de shopping centers, a Companhia também tem por objeto o desenvolvimento, comercialização e administração de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais. Ao longo de sua trajetória, a Companhia já realizou diversos empreendimentos comerciais e residenciais de sucesso, com os mais variados conceitos, dos quais podemos destacar: Chácara Santa Elena; Barra Golden Green; Morumbi Office Tower; Il Villaggio; Centro Empresarial BarraShopping; Península Green; Royal Green Península; Centro Profissional Morumbi Shopping; Centro Profissional Ribeirão Shopping; Morumbi Business Center; Park Shopping Corporate; Cristal Tower; Morumbi Corporate; Diamond Tower; Résidence du Lac e Golden Lake.

Buscamos, continuamente, a obter retornos de oportunidades de vendas e locação por meio do desenvolvimento de novos projetos imobiliários, que ofereçam potencial de rentabilidade e valorização, visando auferir receitas de venda ou locação.

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.

(i) participação em cada um dos mercados

Propriedades para locação

A participação da Companhia no mercado nacional de shopping centers em relação à ABL, conforme divulgada pela ABRASCE, na data base de dezembro de 2024 era de:

- 4,9%, levando-se em consideração a ABL total dos shopping centers do portfólio da Companhia, e
- 4,0%, levando-se em consideração somente a ABL própria da Companhia nos shopping centers do portfólio da Companhia.

Em relação ao volume de vendas dos lojistas, conforme divulgada pela ABRASCE, a participação da Companhia no mercado nacional de shopping centers na data base de dezembro de 2024 era de 12,1%.

Participação da Multiplan no Brasil

Participação ¹ da Multiplan no Brasil	2019		2024	
<i>Vendas por ABL</i>	169,9%	→	246,2%	 R\$26.914/m ²  R\$10.930/m ²
<i>Vendas nos shoppings</i>	8,5%	→	12,1%	 R\$24,0 bilhões  R\$198,4 bilhões
<i>ABL</i>	5,0%	→	4,9%	 890.301 m ²  18.151.216 m ²
<i>Nº de shoppings</i>	3,3%	→	3,1%	 20 shoppings  648 shoppings
<i>Nº de municípios</i>	0,2%	→	0,2%	 11 cidades  5.570 cidades

¹ Números da Multiplan divididos pela média dos números do Brasil disponibilizados pelo censo da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers).
 Fonte: IBGE e Abrasce – Censo Brasileiro de Shopping Centers – 2019 e 2024.

Fonte: Multiplan, Apresentação Inicial de fevereiro de 2025.

Com relação aos demais segmentos do mercado imobiliário em que a Companhia atua, não dispomos de estudos próprios ou informações públicas precisas que nos permitam explicitar a nossa participação.

Imobiliário para venda

A participação da Companhia no mercado de incorporação tem como base o desenvolvimento de empreendimentos comerciais e residenciais de alto padrão. A Companhia busca constantemente terrenos em áreas cujos retornos esperados sejam elevados, incluindo áreas no entorno de seus shopping centers, onde são identificadas oportunidades tanto pela atratividade do negócio (localização beneficiada pela existência do shopping center), quanto pelo sucesso do conceito de multiúso.

Projetos para locação

A Companhia desenvolve projetos de shopping centers e de imobiliário para a venda e para a locação, pois beneficia-se da experiência acumulada (no desenvolvimento de projetos), bem como da possibilidade de realizar seus empreendimentos aproveitando o conhecimento desenvolvido em projetos anteriores. Até dezembro de 2024, dos 20 shopping centers da Companhia em operação, a Companhia desenvolveu 18 e adquiriu participações em 2, além de ter realizado empreendimentos comerciais para locação. Dos 648 shopping centers existentes no país, 18 foram desenvolvidos e possuem participação detida pela Companhia.

Gestão e outros

Uma das principais atividades da Companhia é a gestão de seus próprios empreendimentos e demais propriedades para locação. As vantagens de se ter a administração de um empreendimento resultam numa maior eficiência no manejo de locatários, na habilidade para promover e implementar expansões, renovações e melhorias na operação. Além disso, o esforço de gestão dos empreendimentos, particularmente naqueles que tiverem sócios-empREENhedores, permite a cobrança por esses serviços. A partir de janeiro de 2023, a Companhia passou a administrar todos os 20 shopping centers e os dois complexos de torres corporativas em que possui participação.

(ii) condições de competição nos mercados

Propriedades para locação, Imobiliário para venda e Projetos para locação

Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos nos ramos de incorporações imobiliárias e de shopping center incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores dos setores de shopping centers e de incorporação imobiliária concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores e locatários potenciais.

Nossos principais competidores no setor de shopping centers são ALLOS (fusão entre a Aliansce Sonae e a brMalls), Almeida Junior, Ancar Ivanhoe, Brookfield Shopping Centers, General Shopping Brasil, Grupo JCPM, JHSF, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Saphyr Shopping Centers e SYN. Já no setor de incorporações imobiliárias comerciais e residenciais concorremos com empresas como BR Properties, Brookfield Properties, Cyrela Brazil Realty, Even Construtora e Incorporadora, EzTec Empreendimentos e Participações, Gafisa, Helbor Empreendimentos, JHSF, Melnick Even, e São Carlos Empreendimentos.

Gestão e outros

Atualmente a Companhia faz gestão somente de seus próprios shopping centers, motivo pelo qual a Companhia não está sujeita à competição neste segmento operacional.

(d) eventual sazonalidade

Propriedades para locação

Em nossos shopping centers, historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros, têm um impacto positivo nas vendas, em consequência de um aumento nas receitas de locação e estacionamento.

Imobiliário para venda

Não é possível precisar o efeito da sazonalidade em nossas operações imobiliárias para venda, pois têm uma característica de oportunidade de mercado, e são consideradas como eventos pontuais.

Projetos para locação

Não é possível precisar o efeito da sazonalidade em nossas operações de projetos para locação, pois são geradas em decorrência da atividade de desenvolvimento de novos shopping centers e expansões, de desenvolvimento de projetos imobiliários e da receita de cessão de direitos decorrente desses projetos. As nossas receitas de cessão de direitos são dependentes do sucesso de locação dos novos empreendimentos.

Gestão e outros

Não é possível precisar o efeito da sazonalidade em nossas operações de gestão e outros, pois esta conta é composta principalmente de (i) serviços de administração prestados pela Companhia a seus sócios e lojistas, que podem variar principalmente de acordo com o resultado operacional líquido dos shopping centers, (ii) taxas de corretagem pela locação de lojas cobrada pela Companhia a seus sócios na propriedade, que podem variar de acordo com o volume de locações, e (iii) resultados financeiros, que podem variar de acordo com o nível de alavancagem financeira da Companhia e também podem ser impactados pelas variações na taxa básica de juros e seu impacto no custo financeiro dos contratos.

(e) principais insumos e matérias primas, informando:

(i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Entre os fornecedores destacam-se as prestadoras de serviços públicos tais como companhias de eletricidade, fornecimento de água, entre outros, sujeitas a regulamentação específica pelas administrações públicas.

No que diz respeito ao desenvolvimento dos seus projetos imobiliários, a Companhia mantém relacionamento com diferentes construtoras, sem relação de exclusividade. As relações mantidas com tais fornecedores não estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental.

(ii) eventual dependência de poucos fornecedores

Conforme descrito no item 1.4.(e)(i), a Companhia mantém relacionamento com diversos fornecedores, reduzindo de maneira significativa a sua dependência.

(iii) eventual volatilidade em seus preços

A Companhia está exposta a eventual volatilidade nos preços de insumos e matérias primas, principalmente os insumos utilizados na operação de shopping center, tais como eletricidade e fornecimento de água, e custos relacionados ao desenvolvimento de projetos. A Companhia tem políticas de acompanhamento de gastos e monitoramento das variações de preços de insumos e matérias primas, incluindo custos de obras os quais em alguns casos têm contratos com valores pré-determinados.

(a) montante total de receitas provenientes do cliente

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida.

(b) segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida.

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Regulamentação Relativa a Shopping Centers

Geral

No Brasil não há lei específica que regule a atividade de shopping center, sendo a relação empreendedor/lojistas prevista somente no artigo 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("**Lei do Inquilinato**"). Assim, a organização e a regulamentação do convívio entre os empreendedores, proprietários, lojistas e usuários dos shopping centers são feitas, principalmente, por meio da própria Lei do Inquilinato e dos seguintes instrumentos:

- as normas gerais ou complementares reguladoras das locações ajustadas por instrumento próprio;
- os contratos de locação com os lojistas do empreendimento;
- o contrato de cessão de direito de integrar a estrutura técnica do empreendimento;
- o regimento interno;
- o estatuto da associação de lojistas;
- o contrato de serviços com a empresa administradora do shopping center;
- outros, relacionados a associações com terceiros, se for o caso.

Condomínio Edifício

No Brasil, muitos dos shopping centers de maior relevância no mercado são constituídos através de condomínios edifícios. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações posteriores ("**Lei de Condomínio e Incorporação**") dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e outras disposições sobre esse assunto se encontram nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil.

Quando o shopping center é constituído dessa forma, cada uma das lojas pode constituir uma unidade autônoma, com matrícula imobiliária própria junto ao Registro de Imóveis. As unidades autônomas (áreas privativas) podem ser de propriedade de um ou mais titulares, denominado(s) condômino(s), e as áreas comuns são de propriedade comum de todos os condôminos.

Salvo quando exigido quórum especial, seja por determinação do Código Civil, da Lei de Condomínios e Incorporação ou da própria convenção de condomínio edifício, nos termos do artigo 1.352 do Código Civil, as deliberações condominiais serão aprovadas pelo voto da maioria dos condôminos presentes, ainda, permitida a sua realização de forma virtual ou híbrida, observando os mesmos requisitos das assembleias presenciais, conforme Lei 14.309, de 08 de março de 2022, sendo que o valor do voto de cada condômino é usualmente calculado proporcionalmente à sua fração ideal. Se a unidade autônoma for detida por mais de um proprietário, o voto deve ser único. Importante ressaltar que a convenção de condomínio regula a relação entre os proprietários de cada unidade autônoma.

Sem prejuízo das disposições condominiais, o Código Civil em seus artigos 1.331 e seguintes especifica expressamente os seguintes quóruns especiais para aprovação de deliberações em assembleia de condomínio edilício:

- maioria dos condôminos para a realização de obras úteis;
- 2/3 dos condôminos para: (a) a realização de obras voluptuárias; (b) a realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes; e (c) a alteração da convenção ou do regimento interno do condomínio; e
- a unanimidade dos condôminos para: (a) a realização de construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício; e (b) a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Vale ressaltar que o condômino, único proprietário de uma determinada unidade autônoma, quando da sua venda, não é obrigado a oferecer direito de preferência aos demais condôminos que sejam proprietários de unidades autônomas diversas, inseridas no mesmo condomínio edilício, salvo se feito algum ajuste neste sentido com os demais condôminos.

Condomínio Civil

Os condomínios civis (também chamados de condomínios voluntários) são, atualmente, regulamentados pelos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, duas ou mais pessoas são coproprietárias de um imóvel, de forma proporcional à participação de cada um na fração ideal do imóvel. Dentre os dispositivos aplicáveis aos condôminos, destacam-se:

- cada condômino poderá alienar a sua parte, respeitado o direito de preferência dos demais e, independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino gravar sua parte ideal, exceto se previsto de forma contrária na Convenção de Condomínio Civil;
- sendo o bem divisível, o condômino poderá a qualquer tempo exigir a divisão da coisa;
- sendo o bem indivisível, poderá o condômino solicitar a alienação do bem em hasta pública, preferindo-se na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos, aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior;
- os condôminos poderão acordar que a coisa fique indivisível por até 5 anos, podendo ser prorrogado; contudo, por razões graves, poderá o interessado requerer judicialmente a divisão antes do prazo;
- cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pela coisa comum na proporção de sua participação; e
- cada condômino tem o dever de participar das despesas da coisa comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos, se feitas em proveito da coisa comum, todos dela deverão participar.

Os shopping centers cujas unidades autônomas são de propriedade de mais de um condômino (empreendedor) são regulamentados por uma Convenção de Condomínio Civil.

O Condomínio Civil independe da instituição do condomínio edilício, podendo consistir em um imóvel, com uma única matrícula imobiliária junto ao Registro de Imóveis ou em várias unidades autônomas com diversas matrículas imobiliárias junto ao Registro de Imóveis.

Normas Gerais

As normas gerais podem ser estabelecidas por instrumento público ou particular, e tem por objetivo regular a organização e o funcionamento do shopping center. O instrumento pode ser denominado de: Instrumento Declaratório das Normas Gerais Reguladoras do Funcionamento e das Locações do shopping center, ou Escritura Instituidora das Normas Gerais das Locações, dentre outros.

Dentre as principais disposições contidas na escritura de normas gerais, pode-se mencionar:

- regras para utilização e funcionamento das lojas;
- vedação ao locatário da alteração do seu ramo de comércio, visando a manutenção do mix de lojas;
- disposições sobre as áreas comuns;
- conceitos e definições decorrentes da forma de aluguel contratada, que inclui percentual incidente sobre o faturamento dos locatários;
- fiscalização, pelo(s) locador(es), do faturamento do locatário, com a finalidade de verificar o correto pagamento do aluguel;
- pagamento das despesas condominiais, também chamadas de encargos comuns;
- proibição de mudança do locatário, seja pela transferência, parcial ou total das lojas;
- aprovação do projeto e layout das lojas, bem como o prazo de execução; e
- penalidades para o descumprimento das obrigações.

O objeto das normas gerais é estabelecer os princípios que vigorarão nas operações das lojas que integram os shopping centers, abrangendo inclusive seus direitos e deveres no funcionamento do shopping center, bem como estipular as regras gerais aplicáveis a todos os que participam, direta ou indiretamente, sejam locatários (lojistas), sejam proprietários (empreendedores) ou terceiros contratados e/ou subcontratados.

Os locatários (lojistas) obrigam-se perante as normas gerais no momento da assinatura do contrato de locação, assumindo desde então o compromisso de cumprir com seus termos e condições.

Contratos de Locação em Shopping Centers

As locações em shopping centers são regidas pela Lei do Inquilinato e suas alterações posteriores, e em especial pelo artigo 54, que prevê que entre os lojistas e os empreendedores prevalecerão as condições livremente pactuadas, e as disposições procedimentais previstas na lei.

De acordo com a Lei do Inquilinato, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os seguintes requisitos, de forma cumulativa: (i) o contrato seja formalizado por escrito e tenha prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou, somados, o prazo dos contratos de locação anteriores de vigência ininterrupta resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário demonstre ter explorado seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (iv) a ação seja proposta no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data de término do prazo do contrato em vigor.

A Lei do Inquilinato prevê, ainda, o direito de locadores e locatários de proporem ação revisional a fim de adequar o valor cobrado de aluguel ao valor de mercado. Para tanto, a ação pode ser proposta após 3 (três) anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

No que se refere às peculiaridades de contratos de locação em shopping centers, podem ser mencionadas as cláusulas de fixação de aluguel (mínimo ou percentual, sendo devido o maior entre os dois valores), cobrança de aluguel dobrado nos meses de dezembro, impossibilidade de alteração do ramo do comércio e da denominação do estabelecimento (nome fantasia), limitações à cessão da locação, a fiscalização das atividades dos lojistas e a filiação à Associação de Lojistas.

O valor do aluguel costuma ser estipulado entre o mais alto dos seguintes valores: (i) valor fixo ou mínimo, que é calculado com base na localização e no tamanho da loja ocupada pelo locatário; e (ii) um percentual do faturamento do locatário.

Em decorrência do aumento elevado das vendas no mês de dezembro, pode ser cobrado dos locatários (lojistas) o pagamento de um 13º aluguel, que é representado pelo pagamento em dobro do valor do aluguel mínimo.

O valor do aluguel mínimo em dobro no mês de dezembro e a cobrança de um percentual incidente sobre o faturamento bruto dos locatários são disposições contratuais inerente ao negócio de shopping centers.

Os locatários (lojistas) estão impedidos de alterar o ramo de comércio em que atuam ou os produtos que comercializam sem a prévia autorização do(s) locadores (empreendedores), tendo em vista a necessidade do shopping center manter o seu mix de lojas equilibrado e distribuído, garantindo o sucesso do fundo de comércio elaborado pelos locadores (empreendedores). Pelo mesmo motivo, os locatários (lojistas) não podem ceder o contrato de locação sem a prévia autorização dos locadores (empreendedores).

Em razão da modalidade de aluguel que prevê a cobrança de aluguel sobre o faturamento dos locatários (lojistas), os contratos de locação estipulam o direito dos locadores (empreendedores) fiscalizarem a contabilidade dos locatários (lojistas), com acesso aos livros, documentos de controle e sistemas de contabilidade.

Com relação às garantias, estas podem ser nas modalidades previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato. Desde 2009, com a alteração da Lei do Inquilinato trazida pela Lei 12.112/09, nas locações garantidas por fiança, se a locação for prorrogada por prazo indeterminado, o fiador poderá exonerar-se mediante notificação com prazo de 120 dias de antecedência. Neste caso o locatário terá 30 dias para substituir a garantia, sob pena de rescisão do contrato.

Cessão de Direitos de Uso de Integrar a Estrutura Técnica

Ao desenvolver suas atividades em shopping center, os locatários (lojistas) se beneficiam do mix e da estrutura tecnicamente planejada e implementada pelos locadores (empreendedores).

Em contrapartida pelos direitos e benefícios aproveitados pelos locatários (lojistas), os empreendedores costumam cobrar um preço pela cessão de direito de uso do espaço do shopping center.

O valor e as condições de pagamento do preço pela cessão de direito de uso do espaço são fixados entre os empreendedores e os locatários (lojistas) no mesmo momento em que contratam a locação, o que assegura aos locatários (lojistas) o direito de participarem do empreendimento enquanto vigente o seu contrato.

Ao longo da vigência do contrato de locação, os locatários (lojistas) somente poderão transferir a locação, juntamente com o direito de integrar a estrutura técnica do shopping center a terceiros com a prévia e expressa anuência dos locadores (empreendedores).

Regimento Interno

Os empreendedores, diretamente ou por intermédio da administradora do shopping center, são responsáveis pela elaboração de um regimento interno que deverá regular de forma detalhada, e subsidiariamente aos demais instrumentos e contratos, normas internas necessárias ao funcionamento do shopping center, obrigando os locatários (lojistas) a observá-la e a cumpri-la de forma rigorosa.

Associação de Lojistas

Dentre as obrigações assumidas pelos locatários (lojistas) ao contratar com os locadores (empreendedores) está a obrigação de filiar-se à associação de lojistas ("**Associação de Lojistas**").

A Associação de Lojistas é uma sociedade sem fins lucrativos instituída pelos empreendedores, com personalidade jurídica própria, cujas finalidades são, entre outras, amparar e representar os interesses de seus associados perante terceiros, cultivar a relação entre os associados locatários, estabelecer normas éticas e regulamentos disciplinadores das atividades de seus associados e, principalmente, promover a divulgação do shopping center.

A Associação de Lojistas é mantida com recursos do fundo de promoção, a ser constituído com contribuições mensais de seus associados. Os locatários (lojistas) contribuem, mensalmente, para o fundo de promoção e propaganda nos termos estabelecidos no contrato de locação ou no Estatuto da Associação de Lojistas.

Contrato de Administração e Serviços

A administração dos shopping centers poderá ser exercida por pessoa jurídica diversa dos empreendedores ou do condômino, que poderão celebrar com a empresa administradora escolhida um contrato de administração, nele estipulando direitos e obrigações relacionados aos serviços a serem prestados.

Este contrato deverá prever a possibilidade da administradora introduzir modificações no projeto estrutural da edificação, fiscalizar as atividades dos locatários (lojistas), promover a manutenção das dependências de uso comum.

Está prevista nas normas gerais uma taxa de administração a ser paga mensalmente pelos locatários (lojistas).

Os serviços de administração do shopping center também podem consistir na comercialização das lojas para locação e de espaços de mídia.

Veículos de Investimento em Shopping Centers

Além dos instrumentos acima mencionados, em termos de constituição, organização, investimento, e desenvolvimento de suas atividades, os shopping centers também podem se utilizar dos seguintes veículos: (i) sociedades de propósito específico, reguladas pelo Código Civil e pela Lei das Sociedades por Ações; e (ii) fundos de investimentos imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários.

Sociedade de Propósito Específico (SPE)

SPes são sociedades constituídas pela Companhia com o objetivo específico de desenvolver, construir e explorar shopping centers, regulamentadas pelo Código Civil ou pela Lei das Sociedades por Ações.

Regulamentação relativa à atividade imobiliária para venda

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à sua importância, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos* ocorre somente com o registro do título de transferência perante o Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), dentre outros previstos em lei.

Incorporação imobiliária

As atividades de incorporação imobiliária são disciplinadas pela Lei de Condomínio e Incorporação, que define a incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações de unidades autônomas.

As principais obrigações do incorporador são, dentre outras: (i) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (ii) registrar o memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente, sem o que não poderá negociar as unidades autônomas; (iii) indicar, nos documentos preliminares, o prazo para que o incorporador desista da realização do empreendimento (prazo de carência); (iv) indicar, no material publicitário e contratos celebrados com os adquirentes das unidades, o número do registro da incorporação; (v) providenciar a construção do edifício, dentro do prazo ajustado no contrato e de acordo com os projetos aprovados pelas autoridades competentes; (vi) entregar ao adquirente as unidades prontas e acabadas, de acordo com as especificações contratadas, e transferir a propriedade da unidade prometida à venda, firmando a respectiva escritura definitiva de compra e venda; e (vii) providenciar a averbação da construção e o registro da especificação e convenção do condomínio no cartório de Registro de Imóveis competente. A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno, à construção e às acessões a ela vinculadas.

A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga tanto pelo incorporador quanto pelos adquirentes finais das unidades. A Lei de Condomínio e Incorporação prevê dois regimes de construção dos edifícios objeto de incorporação: (i) a construção por empreitada; e (ii) a construção por administração.

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes: (i) a preço fixo, convencionado antes do início da construção, ou (ii) a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção por administração, os adquirentes dos imóveis em construção são responsáveis pelo pagamento do custo integral da obra, sob a forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, não havendo um preço previamente determinado para a construção, mas apenas estimado.

Prevenção à lavagem dinheiro

Determinadas sociedades controladas pela Companhia que exercem atividades de compra e venda de imóveis, em consonância com o Art. 10, inciso X da Lei 9.613 de 3 de março de 1998 (“Lei 9.613”), estão sujeitas ao cadastro no Conselho de Controle de Atividades Financeiras (“COAF”) e ao cumprimento de obrigações de controle e comunicação de operações financeiras específicas. A

Lei 9.613 dispõe sobre os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, a prevenção da utilização do sistema financeiro para os ilícitos nela previstos e cria o COAF. De acordo com a referida lei, as pessoas jurídicas sujeitas ao cadastro no COAF devem, entre outras medidas, dispensar especial atenção às operações que possam constituir em indícios de crimes de lavagem e ocultação de bens, além de manter linha de comunicação periódica com o COAF, conforme indicado nas respectivas resoluções.

Nesse sentido, a Companhia possui Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, conforme formalmente aprovada em Reunião de Diretoria datada de 22 de junho de 2021, que tem por objetivo estabelecer as diretrizes, responsabilidades e procedimentos a serem observados pelos seus administradores, funcionários e demais colaboradores em cumprimento à legislação sobre prevenção à lavagem de dinheiro e combate ao financiamento do terrorismo no que tange às atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis.

(b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

A Companhia, incluindo os empreendimentos nos quais detém participação, aderiram a padrões internacionais de proteção ambiental, como por exemplo, a adequação de alguns de seus empreendimentos aos padrões da certificação *Leadership in Energy and Environmental Design* – LEED. Entre os empreendimentos que receberam o selo LEED temos o ParkShopping Corporate em Brasília, com início da construção em 2010 e entrega em 2012, e o Morumbi Corporate, com início da construção em 2011 e entrega em 2013. O ParkJacarepaguá foi projetado e construído a partir das mais modernas tecnologias sustentáveis e seguindo as melhores práticas ambientais, já estando registrado junto ao USGBC para obtenção do selo LEED. Mais recentemente, o Golden Lake está sendo certificado com o selo EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), que é oferecido pelo *International Finance Corporation* (IFC) e atesta a economia de 20% nos recursos hídricos e energéticos. O modelo de construção sustentável do empreendimento inclui preservação de árvores e animais, reaproveitamento de materiais, e geração mínima de resíduos sólidos.

Com o propósito de produzir energia limpa e renovável, em 2019 a Companhia inaugurou o primeiro complexo de usinas fotovoltaicas destinado a gerar 100% de energia para o VillageMall. Além da economia na conta de luz, o projeto evitará a emissão de centenas de milhares de toneladas de CO₂ ao longo de 25 anos de operação – o que equivale ao plantio de quase meio milhão de árvores.

Dois anos depois da inauguração da usina fotovoltaica que abastece o shopping VillageMall, a usina evitou a emissão de 28 mil toneladas de CO₂ na atmosfera – equivalente a 16.193 árvores plantadas.

Alguns shoppings centers também já contam com painéis solares em suas instalações, proporcionando economia e produção de energia limpa, como é o caso do ParkShopping Canoas e o ParkShoppingCampoGrande.

Ainda no contexto da energia limpa, no primeiro semestre de 2020, a Companhia inaugurou em sua sede a segunda usina fotovoltaica, que será responsável por abastecer 100% da energia consumida no empreendimento, gerando uma economia superior a 80% com o custo mensal do consumo de energia. Localizado no Rio de Janeiro, o novo complexo de energia solar evitará a emissão de milhares de toneladas de CO₂ ao longo de 25 anos, o que equivale ao plantio de mais de quinze mil árvores. Após 1 ano desde sua inauguração, o complexo de produção de energia localizado em Paty de Alferes (RJ) evitou a emissão de mais de 771,1 toneladas de CO₂, com a geração 866,8 MWh de energia, suficiente para mais de 784 mil banhos e para abastecer 3.939 residências por um mês. Com essa série de iniciativas, a Multiplan reafirma seu compromisso com a busca permanente

por sustentabilidade ambiental e econômica, com alternativas limpas e de fontes renováveis para atender aos lojistas e clientes de forma sustentável e inovadora.

Além disso, a Multiplan elabora anualmente o seu Inventário de Emissões de Gases do Efeito Estufa (GEE), de acordo com as especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol, que sistematiza a contabilização, quantificação e publicação de inventários corporativos de emissões de GEE. Como resultado desta iniciativa, a Multiplan integra o Índice de Carbono Eficiente (ICO2) da B3, que compreende as ações participantes do IBrX50 que adotam práticas transparentes sobre a emissão de gases efeito estufa (GEE). *Licenças e Autorizações Ambientais*

A Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (“**Política Nacional do Meio Ambiente**”), em conjunto com a Resolução CONAMA nº. 237/97, determina que a instalação e operação de empreendimentos potencialmente poluidores ou que de qualquer forma causem ou possam causar degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de concepção do projeto (viabilidade ambiental) e de instalação inicial do empreendimento, quanto para o seu funcionamento, as ampliações e modificações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente e sua validade está sujeita ao cumprimento de condicionantes ambientais impostas pela autoridade competente.

De acordo com a Lei Complementar nº. 140/2011, para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (“**IBAMA**”). Nos demais casos, a competência é dos órgãos ambientais municipais, quando o impacto é local, ou estaduais.

O processo de licenciamento ambiental é regulamentado pela Resolução nº 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“**CONAMA**”) e segue, basicamente, três estágios subsequentes: licença prévia, licença de instalação e licença de operação.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, assim considerado pelo órgão ambiental competente, com fundamento em estudo de impacto ambiental e respectivo relatório - EIA/RIMA, que foram instalados a partir de julho de 2000, a Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, impõe, a título de compensação ambiental, a destinação de até 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento para a criação e manutenção de uma unidade de conservação.

Quando obrigatória, a ausência de licença ambiental, independentemente da atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, pode sujeitar o infrator a penalidades administrativas, como a suspensão parcial ou total da atividade. Na prática, a imposição de multas nos valores máximos é aplicada quando a ausência de licenciamento está combinada com algum dano ambiental significativo, efetivo ou iminente, especialmente relacionado à saúde humana.

Ainda, exercer atividades potencialmente poluidoras ou que de qualquer forma causem ou possam causar degradação do meio ambiente sem a referida licença ambiental configura crime e pode sujeitar o infrator à pena de detenção, de um a seis meses, sendo pessoa física, ou multa, tratando-se de pessoa física ou jurídica, ou ambas as penas cumulativamente (no caso de pessoa física). Com relação à pena de detenção, havendo sentença condenatória, a prisão do infrator geralmente é substituída por penas restritivas de direito, que incluem, para as pessoas físicas: (i) a prestação de serviços à comunidade, (ii) a interdição temporária de direitos, (iii) a suspensão parcial ou total das atividades, (iv) a prestação pecuniária e (v) o recolhimento domiciliar. Para as pessoas jurídicas, as penas restritivas de direitos compreendem: (i) a suspensão parcial ou total de atividades, (ii) a

interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, e (iii) a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

A responsabilização nas esferas administrativa e penal não exclui a obrigação civil de reparar eventual dano decorrente da infração. As demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação dessas licenças, assim como a eventual impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais no curso do processo de licenciamento ambiental – o que inclui o atendimento às condicionantes impostas nas licenças ambientais –, poderão prejudicar ou mesmo impedir, conforme o caso, a instalação e a manutenção desses empreendimentos.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente envolve a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Quando não sumariamente proibidas por lei, a realização de tais atividades em áreas especialmente protegidas ou mesmo o corte ou a poda de árvores isoladas que estão sujeitas à proteção legal específica, dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Para a emissão de tais autorizações geralmente é exigido o plantio de novas árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas, a título de compensação ambiental. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou a poda de árvores protegidas pode sujeitar o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de recuperar o ambiente degradado.

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira estabelece regras para a disposição adequada de resíduos sólidos de forma compartilhada entre o poder público, setor empresarial e coletividade, nos termos da Lei 12.305/2010 e Decreto 7.404/2010. Os resíduos oriundos da construção civil também estão regulados pela Resolução CONAMA nº. 307/2002, conforme alterada. A disposição inadequada dos resíduos que venha a causar dano ao meio ambiente sujeita, ou mesmo nos casos em que não há a comprovação do dano ambiental, o infrator às penalidades e responsabilizações previstas na referida legislação e também na Lei Federal nº. 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais) e o Decreto Federal nº. 6.514/2008, por exemplo. Uma vez que a responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, podemos ser responsabilizados por danos causados por terceiros associados a nossas atividades, como prestadores de serviço responsáveis pela destinação de nossos resíduos.

A Companhia também participa da implantação do Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), o qual garante conscientização sobre os materiais descartados e destinação correta a eles, tanto nos shoppings quanto nas áreas administrativas.

Áreas Contaminadas

Os órgãos ambientais têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas. O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nessas áreas a sanções penais e administrativas.

Além disso, o proprietário de imóvel localizado em área contaminada poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação.

Como decorrência da necessidade de atendimento da legislação ambiental, a Companhia adquire terrenos onde pretende desenvolver empreendimentos, tentando considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização destes terrenos quanto às características de área de preservação permanente (“**APP**”). Portanto, antes mesmo da aquisição de terrenos, quando permitido pelos instrumentos de aquisição, são analisados pela Companhia os aspectos ambientais relacionados ao empreendimento objetivado e ao imóvel escolhido. A maioria dos empreendimentos da Companhia não está localizada em áreas protegidas ou de alto risco para biodiversidade.

Responsabilização Ambiental

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados. Apesar da Companhia nunca ter sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os seus negócios, as sanções que podem vir a ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações administrativas ambientais incluem, dentre outras:

- a imposição de multas calculadas de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;
- a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento; e
- a perda de benefícios e incentivos fiscais.

De acordo com a Política Nacional do Meio Ambiente, conforme anteriormente mencionado, a responsabilidade civil por danos ambientais é solidária e objetiva. Isso significa que a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que direta ou indiretamente derem causa ao dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas pelas incorporadoras como a contratação de terceiros para proceder qualquer serviço nos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não isenta as incorporadoras de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estas e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Na esfera criminal, a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“**Lei de Crimes Ambientais**”) elege como responsáveis pelas condutas caracterizadas como criminosas todos aqueles que, de qualquer forma, concorrem para sua prática, sendo cada qual penalizado na medida de sua culpabilidade. Prevê, ainda, a responsabilidade da pessoa jurídica, a qual resta caracterizada se a infração for cometida (i) por decisão de seu representante legal ou contratual, ou de seu órgão colegiado, (ii) no interesse ou benefício da pessoa jurídica que representa. A responsabilidade da pessoa jurídica não exclui a das pessoas físicas, autoras, coautoras ou partícipes, o que acaba, muitas vezes, por estender a responsabilidade de tais atos aos membros das pessoas jurídicas que tenham participado de tais decisões ou tenham se omitido, quando poderiam evitar os prejuízos delas advindos.

Por fim, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade da desconsideração da pessoa jurídica sempre que sua personalidade for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados ao meio ambiente. Nessa situação, os sócios passam a ser pessoalmente responsáveis pela reparação do dano ao meio ambiente. Isso quer dizer os sócios e administradores da empresa podem ser responsabilizados, atingindo sua esfera patrimonial.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia é detentora do registro de diversas marcas, na forma mista e nominativa, sob o elemento distintivo “Multiplan” e possui autorização para utilizar marcas nominativas “Multiplan” de titularidade da Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A., cujos registros perante o Instituto Nacional da Propriedade Intelectual (“INPI”) são preexistentes. A marca “Multiplan” é utilizada pela Companhia e suas controladas na condução de suas atividades.

A Companhia e suas controladas são titulares de diversos outros registros de marca junto ao INPI. As principais marcas da Companhia estão devidamente registradas nas classes de serviços e produtos que se referem às suas atividades. As marcas registradas e os pedidos de registro de marcas são criteriosamente acompanhados pela Companhia.

A Companhia não possui dependência de marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de *royalties* relevantes para o desenvolvimento de suas atividades.

(d) contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

i. em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

ii. em favor de partidos políticos

iii. para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

O Código de Conduta da Multiplan veda o emprego de recursos ou do nome da companhia para realização de doações e/ou financiamentos a campanhas políticas, candidatos ou partidos políticos, em violação da legislação.

Sendo assim, a Companhia não realizou contribuições políticas, seja diretamente, seja por meio de terceiros.

Cabe notar, ainda, que a Companhia não possui operações em outros países que não o Brasil, onde existe vedação legal expressa quanto a doações por pessoas jurídicas a partidos políticos e campanhas eleitorais.

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui receitas provenientes de clientes localizados no exterior.

(consolidado)		Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Receita Líquida		2024		2023		2022	
(em R\$ mil)			% da Receita Líquida		% da Receita Líquida		% da Receita Líquida
Clientes atribuídos ao país sede		2.544.789	100,00%	2.029.569	100,00%	1.797.605	100,00%
Clientes localizados no exterior		0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total da Receita Líquida		2.544.789	100,00%	2.029.569	100,00%	1.797.605	100,00%

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui receitas provenientes de clientes localizados no exterior.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em outros países que não o Brasil e, portanto, não está sujeita à regulação estrangeira.

(a) se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia divulga informações sociais e ambientais por meio de seu Relatório de Sustentabilidade.

(b) a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Em seu Relatório de Sustentabilidade, a Companhia adota a metodologia *Global Reporting Initiative (GRI) Standards*, em sua opção “essencial”, associando os indicadores GRI aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ONU), uma iniciativa voluntária internacional endossada pela Companhia, e ao *Sustainability Accounting Standards Board (SASB) – Real Estate*, organização sem fins lucrativos que define padrões de relatórios financeiros. O documento é de periodicidade anual.

A GRI é uma organização holandesa independente e sem fins lucrativos, responsável pela criação de uma estrutura mundialmente reconhecida para medir o desempenho sustentável de empresas e outras entidades. A metodologia da GRI visa servir como estrutura para a elaboração de relatórios sobre o desempenho econômico, ambiental e social de uma organização e fazer com que a prática de relatos de sustentabilidade se torne padrão. É uma ferramenta que permite maior comparabilidade e relevância de informações nos relatórios publicados.

(c) se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade não é auditado ou revisado por entidade independente, exceto pela informações econômico-financeiras nele apresentadas, que são submetidas a verificação externa dos auditores independentes da Companhia (KPMG).

(d) a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

O referido relatório, com base nas atividades da Companhia entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2023, está disponível no *website* de Relações com Investidores da Companhia, no endereço <https://ri.multiplan.com.br/documentos-cvm/relatorio-anual/>.

O Relatório de Sustentabilidade com base nas atividades da Companhia entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2024 está em elaboração e será oportunamente divulgado pela Companhia.

(e) se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

Sim, o Relatório de Sustentabilidade 2023 está organizado em torno dos temas de maior relevância para o negócio da Multiplan, chamados de temas materiais, e de seus respectivos tópicos da GRI Standards e do SASB. Alinhados às prioridades da companhia e derivados de uma matriz de materialidade, com consulta realizada com seus stakeholders (investidores, fornecedores, analistas e colaboradores), foram definidos sete temas materiais: Inovação, Infraestrutura, Gestão de Energia, Portfólio, Construção Sustentável e Governança Corporativa. A partir desses temas materiais, são preenchidos em torno de 120 indicadores GRI e SASB ao longo do Relatório, relacionados aos respectivos temas.

(f) se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

Sim, conforme mencionado no item 'b' acima, os indicadores GRI reportados no Relatório de Sustentabilidade foram associados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

(g) se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

O Relatório de Sustentabilidade 2023 traz a correlação dos indicadores GRI com o padrão *Sustainability Accounting Standards Board (SASB) – Real Estate*, que incluiu questões climáticas.

(h) se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

Sim, desde 2015, a Multiplan elabora seu Inventário de Emissões de Gases do Efeito Estufa, sempre seguindo as especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol. Para contabilização, são consideradas as emissões de Escopos I, II e III.

Informações adicionais podem ser encontradas no Relatório de Sustentabilidade da Companhia, disponível em <https://ri.multiplan.com.br/documentos-cvm/relatorio-anual/>.

(i) explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

i. a não divulgação de informações ASG

Não aplicável.

ii. a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável.

iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável.

iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

A consistência das informações contidas no Relatório de Sustentabilidade da Companhia é garantida por controles internos que incluem a revisão criteriosa da Vice-Presidência Financeira, da área de Relação com Investidores e da Vice-Presidência de Compliance Institucional da Multiplan. Não obstante, a Companhia constantemente avalia práticas que possam aprimorar a qualidade do reporte aos investidores e demais partes interessadas.

v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Não aplicável.

vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável.

(a) interesse público que justificou sua criação

Não aplicável, uma vez que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:

Não aplicável, uma vez que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Não aplicável, uma vez que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou aquisições ou alienações de ativos relevantes que não se enquadrassem na operação normal de seus negócios no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Para maiores informações sobre o histórico de operações, vide item 1.1 deste Formulário de Referência.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27 de março de 2026 (“AGOE”), foi aprovada a capitalização de reservas de lucros da Companhia no montante de R\$320.000.000,00, com o consequente aumento de seu capital social, sem emissão de novas ações, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 169 da Lei nº 6.404/76, passando o capital social da Companhia de R\$3.158.062.190,88 para R\$3.478.062.190,88. Na mesma oportunidade, os acionistas deliberaram, por unanimidade, a suspensão dos efeitos da referida capitalização e da consequente alteração do Artigo 5º do Estatuto Social até 30 de abril de 2026, ou data anterior a critério da Companhia, tendo em vista a indisponibilidade de informações necessárias ao adequado recolhimento de tributos eventualmente incidentes em decorrência da aprovação daquela deliberação.

Conforme deliberado na AGOE, tornou-se eficaz em 30 de abril de 2026 a capitalização de reservas de lucros aprovada na AGOE, passando o capital social da Companhia de R\$ 3.158.062.190,88 para R\$ 3.478.062.190,88 (três bilhões, quatrocentos e setenta e oito milhões, sessenta e dois mil, cento e noventa reais e oitenta e oito centavos), sem alteração na quantidade de ações, que permanece em 513.163.701 (quinhentos e treze milhões, cento e sessenta e três mil, setecentas e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O caput do Artigo 5º do Estatuto Social foi alterado para refletir o novo capital social. A Companhia divulgou Comunicado ao Mercado na mesma data sobre o tema.

A Proposta da Administração, a Ata da referida Assembleia, o Comunicado ao Mercado e o Estatuto Social consolidado estão disponíveis na sede da Companhia, no website de Relações com Investidores da Companhia, no endereço <http://ri.multipplan.com.br/>, bem como nas páginas de internet da CVM e da B3.

Além da operação descrita acima, não houve ocorrência de operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Na data deste Formulário de Referência, não há acordo de acionistas vigente arquivado na sede da Companhia.

Em 30 de outubro de 2024, conforme comunicado ao mercado divulgado na mesma data, foi extinto o único acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, datado de 04 de julho de 2007, tendo como partes Multiplan Participações S.A. (sucessora por cisão parcial de Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A.); e 1700480 Ontario Inc., com a interveniência de José Isaac Peres e da Companhia, ficando também rescindidos quaisquer contratos, correspondências, memorandos ou outros acordos previamente celebrados entre eles com relação ao objeto do acordo de acionistas.

A íntegra do Distrato do Acordo de Acionistas está disponível na sede da Companhia, no website de Relações com Investidores da Companhia, no endereço <http://ri.multipplan.com.br/>, bem como nas páginas de internet da CVM e da B3.

Não aplicável, tendo em vista que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia e suas controladas não celebraram contratos relevantes não diretamente relacionados com suas atividades operacionais no último exercício social.

Nossas Estratégias

Nossa Estratégia Operacional

Como meta, temos a missão de deter os “melhores” shopping centers e empreendimentos nas cidades em que estamos presentes. Entendemos que o termo “melhores” pode ser definido pelos seguintes critérios: localização dos empreendimentos, mix de lojas, entretenimento e serviços, inovação constante em projetos de arquitetura e operações. Todos esses critérios refletem no desempenho dos lojistas, através de suas vendas, e no nosso desempenho através da receita de aluguel. Nossa prioridade e foco são nos consumidores.

Buscamos ter participação majoritária e a administração das propriedades em que investimos, visando agilidade para aproveitar oportunidades de crescimento e mitigação de riscos.

De maneira oportuna, identificamos projetos imobiliários integrados às operações de varejo – projetos multiúso. Além dos retornos atrativos gerados por esses projetos imobiliários, eles também geram um aumento do fluxo de consumidores nos shopping centers, contribuindo, assim, para a sua consolidação e possibilidade de expansões futuras.

Nossa Estratégia de Crescimento

Nossa estratégia de crescimento está baseada em cinco pilares: desenvolvimento de novos shopping centers e empreendimentos imobiliários, expansões de shopping centers existentes, aquisições de participações adicionais nas nossas propriedades, aquisições de propriedades de terceiros e desenvolvimento de projetos multiúso.

Procuramos, com base nesses cinco pilares, projetos que possam oferecer os maiores retornos, mitigando seus riscos. Esta mitigação de riscos dá-se por meio da busca de empreendimentos e shopping centers que antecipem vetores de crescimento nas cidades e regiões onde planejamos investir, por meio de expansões em shopping centers que apresentem forte demanda de consumidores e lojistas, e por meio de aquisições que tragam benefícios sinérgicos ao nosso portfólio existente.

Procuramos manter um banco de terrenos, opções de compra e oportunidades de permuta por participação que permitam o crescimento contínuo de nossas operações em momentos oportunos.

Nossos Pontos Fortes

Acreditamos nos destacar principalmente pelos seguintes pontos:

Exemplos de benefícios de uma operação nos shopping centers da Companhia

- Localizações centrais e convenientes
- Loja como ponto de interação e experimentação com os clientes
- Exposição de marca a grande fluxo de pessoas
- Integração com *omnichannel* (Multi) e diversos meios de venda/entrega
- Imponentes campanhas e eventos promocionais
- Economia de escala e poder de atração
- Arquitetura moderna ancorada por diversas opções de lazer e entretenimento
- Força e reconhecimento da marca Multiplan

- Pontos convenientes de logística reversa
- Menores despesas operacionais decorrente das estratégias ESG (conjunto de melhores práticas ambientais, sociais e de governança)
- Atendimento e produtos personalizados
- Segurança, estacionamento, ambiente climatizado e outras comodidades

Portfólio de Shopping Centers de Excelência no Brasil

Nossa experiência na administração e no desenvolvimento de shopping centers resultou em um portfólio com 20 shopping centers estrategicamente localizados principalmente nas regiões Sudeste, Sul, e Distrito Federal, em estados que concentravam aproximadamente 67,6% do PIB nacional em 2022. Focamos em proporcionar ao nosso público consumidor serviços e lojas de alta qualidade, buscando como contrapartida atrair um grande fluxo de clientes, gerando mais vendas e, portanto, um maior retorno para os nossos investidores. A gestão do mix de lojistas faz parte do nosso exercício diário de administração, com o objetivo de manter atualizada a combinação de lojas que melhor atenda às preferências dos consumidores. A excelência do portfólio de shopping centers está refletida em parte no sucesso de vendas dos lojistas desses empreendimentos e no valor que cada loja traz a marca da Companhia, estratégia de negócios, canais de distribuição e outros benefícios gerados pelo shopping center aos lojistas.

Em 2024, as vendas dos lojistas da Companhia totalizaram R\$24,0 bilhões, 9,3% acima das vendas de 2023. Em 2024, a receita de locação atingiu R\$1.703,6 milhões – 4,6% acima do montante registrado em 2023. O investimento constante em renovações, inovações digitais e expansões visa antecipar as necessidades dos nossos consumidores, bem como criar um ambiente em que prevaleça a qualidade do serviço.

Sinergias entre Shopping Centers e Incorporação Imobiliária

Nosso modelo de negócios explora as sinergias entre os shopping centers, imóveis comerciais e residenciais. Com esse propósito, buscamos desenvolver ao redor dos shopping centers complexos multiuso com empreendimentos de diversos tipos, tais como centros médicos, hotéis, torres comerciais e prédios residenciais. Esse modelo de negócios visa elevar as nossas taxas de retorno, aproveitando a valorização das regiões no entorno dos nossos shopping centers mediante a venda e/ou locação de unidades desses empreendimentos, trazendo como benefício adicional um maior fluxo de consumidores, contribuindo ainda mais para o aumento das vendas nos shopping centers.

Potencial de Crescimento

Possuímos estratégias bem definidas para sustentar nosso crescimento, que incluem, entre outras, expansões de projetos existentes, desenvolvimento de novos shopping centers e empreendimentos imobiliários, além da aquisição de novos ativos e de participações adicionais em empreendimentos nos quais temos participação. Nossa base consolidada de ativos, conhecimento operacional e experiência na execução de projetos de expansão e aquisições ampliam nossas oportunidades de crescimento e nos permitem gerar valor para nossos acionistas. No período de cinco anos entre 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2024, a ABL Própria aumentou em 4,3%, de 733,5 mil m² para 765,1 mil m², e a ABL Total aumentou em 2,1%, de 921,6 mil m² para 940,9 mil m². Neste mesmo período, inauguramos um novo shopping center, adquirimos participação adicional em quatro de nossos shopping centers em operação, adquirimos participação adicional em uma torre corporativa em Brasília e desinvestimos de uma torre corporativa em São Paulo.

Ademais, mantemos estreita parceria com os locatários de nossos empreendimentos e desenvolvemos programas especiais para informar e capacitar as equipes de venda. Essa relação com locatários é parte relevante da nossa estratégia de crescimento, na medida em que nos permite

reforçar o vínculo com os mesmos e contribuir para o esforço de identificação e locação de áreas e/ou lojas em novos empreendimentos que venhamos a desenvolver.

Estrutura de Participações de Controle no Setor de Shopping Centers

Detemos participação igual ou superior a 50% em 19 dos 20 shopping centers em operação do nosso portfólio, com uma participação média de 80,7% da ABL. Somos responsáveis desde janeiro de 2023 pela administração de todos os 20 shopping centers em operação do nosso portfólio, o que, combinado com nossas participações majoritárias, confere-nos maior flexibilidade no processo de gerenciamento desses empreendimentos, permitindo-nos instituir e aplicar nossa estratégia com qualidade e eficiência.

Visão Inovadora e Forte Reconhecimento da Marca

Possuímos uma visão empreendedora e inovadora no mercado imobiliário brasileiro, orientada para o desenvolvimento de empreendimentos em novos mercados e identificação de novas oportunidades de negócios. Acreditamos que as áreas em que desenvolvemos projetos, a exemplo de vários de nossos shopping centers, localizados em áreas mais distantes das regiões centrais das cidades em que se situam, têm o potencial de se tornarem centros de grande desenvolvimento econômico e urbano após a inauguração de nossos empreendimentos. Além disso, as marcas de nossos shopping centers são reconhecidas no Brasil não apenas nas regiões em que temos presença.

Introduzimos inovações tais como áreas de lazer, centros médicos, abertura aos domingos, funcionamento durante 24 horas no Natal, lançamos eventos de moda em nossos shopping centers que evoluíram e deram origem ao Fashion Rio e São Paulo Fashion Week e investimos em infraestruturas como parques e utilização de painéis solares. Junto com nossa história de sucesso no setor e com a implementação de projetos e ações de *marketing* bem sucedidos, nossas inovações contribuíram para fortalecer a posição de nossa marca no mercado e funcionam como um gerador de fluxo de visitantes para nossos shopping centers. Esse impacto também contribui para aumentar o interesse de lojistas, novos e atuais, nacionais e internacionais, em obterem espaço para locação nos nossos empreendimentos. Realizamos a definição e gestão do mix de lojistas com o objetivo de manter atualizada a combinação de lojas que melhor atenda e se adaptem às preferências dos consumidores.

Contratos Relevantes

Contrato de Arrendamento do DiamondMall

Em 28 de julho de 1992, a Companhia e a Renasce (sucessora da IBR Administração e Participação e Comércio S.A.) celebraram com o Clube Atlético Mineiro (“**CAM**”) o contrato de arrendamento de um imóvel de aproximadamente 13.800 m² em Belo Horizonte, no qual foi construído o DiamondMall. O prazo original deste contrato de arrendamento é de 30 anos contados a partir da inauguração do DiamondMall, ocorrida em 7 de novembro de 1996. Nos termos do contrato, o CAM tinha o direito a 15% sobre todos os aluguéis recebidos das locações das lojas, stands ou áreas do DiamondMall. Além disso, é garantido um aluguel mínimo devido em dobro no mês de dezembro de cada ano. De acordo com o contrato, somente o não cumprimento da Companhia com as datas de início da construção e inauguração do centro comercial, ensejaria a rescisão contratual. Em 14 de janeiro de 2010, a Companhia e a Renasce firmaram com o CAM, a repactuação dos termos da remuneração do contrato de arrendamento, o qual, desde então, faz jus a: (i) 15% sobre todos os aluguéis decorrentes da sublocação do estacionamento do DiamondMall; e (ii) 10% da receita bruta decorrente da exploração do Diamond Mall, a título de cessão de direitos.

Em setembro de 2017, o Conselho Deliberativo do CAM aprovou a proposta de aquisição de participação de 50,1% no DiamondMall apresentada pela Companhia, que, subordinada a

condições suspensivas, contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030, simultaneamente com a aquisição de 50,1% da propriedade do empreendimento. O custo do arrendamento será reduzido da participação adquirida de 50,1% ao final do quarto ano após a formalização do contrato. Em janeiro de 2020 a Companhia concluiu a aquisição pelo valor total de R\$296,8 milhões.

Em março de 2023, a Companhia concluiu a aquisição de 24,95% do shopping center DiamondMall do Clube Atlético Mineiro, elevando, portanto, a participação da Companhia na propriedade para 75,05%. O valor da aquisição foi de R\$170 milhões.

Em 31 de dezembro de 2024, as partes estavam adimplentes com todas as suas obrigações relevantes decorrentes desse contrato.

Contratos de Administração e Comercialização

Administramos desde janeiro de 2023 todos os 20 shopping centers do nosso portfólio. Celebramos um contrato de prestação de serviços de administração e comercialização com cada um dos shopping centers em que temos sócios, e prestamos serviços de assessoria administrativa, comercial, mercadológica e operacional para os lojistas desses shopping centers. A maior parte dos contratos possui prazo indeterminado e pode ser rescindindo a qualquer momento mediante aviso prévio por escrito com antecedência mínima de 60 dias. Para maiores informações sobre os direitos e obrigações decorrentes destes contratos, vide item 1.6(a) deste Formulário de Referência.

Nossa remuneração por tais serviços compreende, em regra, o seguinte:

- (i) taxa paga pelos proprietários do shopping center, calculada através de um percentual que incide sobre o resultado operacional líquido do shopping center, onde este resultado operacional líquido é calculado deduzindo-se as despesas operacionais do shopping center do total das receitas brutas totais do shopping center e sobre o resultado de estacionamento;
- (ii) taxas pagas pelos lojistas do shopping center, divididas em dois tipos, (a) taxa do condomínio, calculada como um percentual do total das despesas do condomínio; e (b) taxa de fundo de promoção, calculada como um percentual do total das despesas com fundo de promoção. O fundo de promoção é um fundo constituído pelas associações dos lojistas dos shopping centers e que tem por objetivo custear as despesas de promoções, publicidades e marketing;
- (iii) taxas de locação/corretagem cobradas dos proprietários, com base num percentual sobre o valor dos contratos assinados, tanto de locação de lojas quanto de locação de quiosques, merchandising ou mídias;
- (iv) comissões e taxas de transferência recebidas em decorrência da comercialização de lojas. Quando um lojista transfere o seu ponto para outro lojista, podemos cobrar uma comissão do valor negociado entre as partes; e
- (v) taxas de administração de obras cobradas dos proprietários nos processos de expansão, revitalização, readequação ou construção.

Contratos de Locação

Os contratos de locação das lojas dos nossos shopping centers seguem um modelo padrão desenvolvido pela Companhia. Normalmente, os contratos de locação são celebrados com um termo padrão de cinco anos, nos quais o valor do aluguel é determinado com base no maior valor entre (i) um aluguel mínimo fixado com base em valores de mercado e reajustado pelo IGP-DI; (ii) um aluguel calculado pela aplicação de um percentual que incide sobre a venda total do lojista. No

mês de dezembro é cobrado o aluguel em dobro, com a cobrança de um valor adicional equivalente ao valor de um aluguel mínimo, na maioria das locações. Com relação aos direitos e obrigações decorrentes destes contatos, ver o item 1.6(a) deste Formulário de Referência.

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores da Companhia entendem que a Multiplan apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir as suas obrigações de curto e médio prazo. Em 2024 a Companhia superou os resultados de 2023 alcançando novos recordes, com destaques para o NOI, EBITDA e lucro líquido.

O lucro líquido, após atingir a marca de R\$1,0 bilhão em 2023, novamente teve um robusto crescimento de 31,4%, superando R\$1,3 bilhão em 2024. A Companhia está orgulhosa de não somente ultrapassar o recorde de 2023, mas por expandir de forma tão significativa o indicador de resultado mais importante para seus executivos.

O **crescimento do lucro líquido** de 2024 foi decorrente de diversos esforços incluindo:

- O forte desempenho operacional de suas propriedades, com o aumento de 7,1% do NOI e margem NOI de 91,9%;
- O sucesso da venda de propriedades, com aumento de R\$429,6 milhões da receita com venda de imóveis, impulsionada pela contabilização da venda de 25,0% do JundiaíShopping, de quatro terrenos e do empreendimento Golden Lake;
- Aumento de eficiência operacional e financeira beneficiado pelo crescimento da ABL, pelo maior aumento anual da taxa de ocupação desde 2014, por novas receitas e por reduções de despesas administrativas e financeiras líquidas que resultaram nas maiores margens de NOI e lucro líquido desde a abertura de capital em 2007.

Além dos esforços descritos acima, os Diretores da Companhia listam outras **iniciativas que geraram valor aos seus acionistas**:

- Entrega de resultados recordes;
- Recompra de R\$2,1 bilhões em ações;
- Anúncio de R\$540,0 milhões em juros sobre o capital próprio;
- Compra e venda de participações minoritárias de seus shopping centers;
- Geração de receitas de sua estratégia digital;
- Desbloqueio de valor do seu banco de terrenos;
- Lançamento e desenvolvimento de projetos multiuso;
- Lançamento, desenvolvimento e entrega de expansões; e
- Investimentos para continuar crescendo.

Portfólio de empreendimentos: os Diretores da Companhia esclarecem que, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía em seu portfólio de empreendimentos em operação, participações em 20 shopping centers e 2 complexos corporativos para

locação, com participação média de 81,3%, resultando em uma área bruta locável (ABL) própria de 765,1 mil m². O portfólio em operação, em conjunto com seus projetos em desenvolvimento e estoque de terrenos para desenvolvimento futuro, somam a valor de custo em seu balanço R\$9,5 bilhões em propriedades para investimento e terrenos e imóveis a comercializar.

Vendas dos lojistas: em 2024 as vendas dos lojistas dos shopping centers da Multiplan registraram o volume recorde de R\$24,0 bilhões, um aumento de 9,3% sobre 2023. Todos os shopping centers apresentaram crescimento, com destaques para o New York City Center com 33,8%, DiamondMall com 21,5%, e ShoppingSantaÚrsula com 17,3%. Em 2024, dez shoppings ultrapassaram a marca de R\$1,0 bilhão em vendas dos lojistas, totalizando R\$17,8 bilhões. O BarraShoppingSul e o ParkShoppingSãoCaetano são os shopping centers mais jovens deste grupo, recém-chegados à marca do bilhão. BarraShoppingSul apresentou R\$1,1 bilhão em vendas dos lojistas, um aumento de 15,1% comparado a 2023, e o ParkShoppingSãoCaetano apresentou R\$1,0 bilhão em vendas dos lojistas, um aumento de 7,7% comparado a 2023. O crescimento anual de 9,3% nas vendas dos lojistas destaca o desempenho sólido e consistente do portfólio da Multiplan, com destaque para a eficiência das estratégias da Companhia e da resiliência de seus shopping centers, incluindo a realização de eventos, troca de mix de lojistas e revitalizações;

Receita bruta: alcançou R\$2.737,5 milhões no ano, representando um aumento de 25,0% sobre 2023, principalmente devido ao aumento de 4,6% na receita de locação, pelo aumento de 9,6% na receita de estacionamento e pelo aumento de 164,5% em outras receitas, alavancada pelo aumento na receita de venda de imóveis;

Receita de locação: atingiu a receita recorde de R\$1.703,6 milhões, um aumento de 4,6% sobre 2023, beneficiada por (i) reajustes contratuais, (ii) novos contratos assinados ao longo do ano melhorando a taxa de ocupação, (iii) crescimento do aluguel complementar (9,3% vs. 2023), (iv) a inauguração das expansões do DiamondMall e do ParkShoppingBarigüi em novembro de 2024, e (v) a aquisição de participação adicional de 9,0% no ParkJacarepaguá em junho de 2024;

Receita de estacionamento: atingiu R\$317,5 milhões, um aumento de 9,6% sobre o registrado em 2023, resultado do reajuste de tarifas ao longo de 2024 e do aumento de 1,6% sobre o fluxo de veículos de 2023;

Outras receitas: alcançaram R\$716,4 milhões em 2024, 164,5% maiores que em 2023, devido principalmente (i) ao aumento de R\$429,6 milhões da receita com venda de imóveis, impulsionada pelo reconhecimento contábil parcial da primeira fase (Lake Victoria) do empreendimento Golden Lake, pela venda de 25,0% do JundiaíShopping, pela venda de três terrenos em Ribeirão Preto e pela venda de um terreno adjacente ao Parque Shopping Maceió, e (ii) e pelo aumento de R\$17,9 milhões em outras receitas, principalmente pela receita derivada das parcerias do aplicativo Multi;

Recompra de ações: em Assembleia Geral Extraordinária realizada em outubro de 2024, foi aprovada a aquisição, pela Companhia, de 90,0 milhões de ações ordinárias de

sua própria emissão detidas pelo acionista 1700480 Ontario Inc. por R\$2,0 bilhões. Adicionalmente recomprou mais R\$106,0 milhões em ações ao longo de 2024 totalizando R\$2,1 bilhões.

Empréstimos e financiamentos: a Companhia realizou (i) a décima terceira emissão para distribuição privada primária de debêntures para investimento e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor de R\$300,0 milhões com duas amortizações iguais em 2028 e 2029; (ii) a décima quarta emissão para distribuição pública primária de debêntures no valor de R\$500,0 milhões com duas amortizações iguais em 2030 e 2031; (iii) a décima quinta emissão para distribuição pública primária de debêntures no valor de R\$1,8 bilhão em duas séries, sendo a primeira de R\$600,0 milhões com prazo de sete anos, com três amortizações iguais, ao final do 2029, 2030 e 2031 e a segunda série com volume de R\$1,2 bilhão e prazo de dez anos, com três amortizações iguais, ao final do 2032, 2033 e 2034; e (iv) a amortização da totalidade das debêntures da sexta emissão no valor total de R\$300,0 milhões;

Desenvolvimento de projetos: em 2024, a Companhia continuou investindo (i) nas expansões do ParkShoppingBarigüi e do DiamondMall levando às suas inaugurações em novembro de 2024, (ii) em revitalizações e melhorias de 19 shopping centers, incluindo o MorumbiShopping, DiamondMall, BarraShopping, PátioSavassi, e ParkShoppingBarigüi, e (iii) na continuidade dos investimentos em iniciativas de inovação digital. Além disso, a Companhia continuou desenvolvendo as obras da primeira fase (Lake Victoria) do complexo Golden Lake, iniciada em 2022, e lançou o Lake Eyre, a segunda fase prevista para o empreendimento com início da construção esperada para 2025 e entrega em 2028;

Abaixo se encontram alguns indicadores que ilustram as condições financeiras e patrimoniais gerais da Companhia em 31 de dezembro de 2024:

Alavancagem financeira: os Diretores apontam que houve o aumento do indicador dívida líquida/EBITDA de 1,38 x em 31 de dezembro de 2023 para 2,31 x em 31 de dezembro de 2024, em função principalmente do desembolso de R\$2,1 bilhões em recompra de ações de sua própria emissão em 2024.

Resultado Operacional Líquido, ou NOI (*Net Operating Income*): totalizou R\$1.856,6 milhões em 2024, 7,1% acima do ano anterior, refletindo os aumentos nas receitas de locação e estacionamento e a redução nas despesas com propriedades;

EBITDA: atingiu R\$1.848,0 milhões em 2024, aumento de 22,7% em relação a 2023, principalmente devido aos aumentos nas receitas de locação, estacionamento e receita com venda de imóveis;

Lucro líquido do exercício: totalizou R\$1.341,0 milhões em 2024, aumento de 31,4% em relação a 2023. Em 2024, o resultado foi beneficiado por aumentos de R\$429,6 milhões na receita com venda de imóveis, de R\$75,0 milhões na receita de locação e de R\$27,7 milhões na receita de estacionamento.

Dividendos por ação: além de alcançar novos recordes operacionais e financeiros em 2024, a Companhia continuou comprometida em entregar retorno aos seus acionistas. A Companhia em 2024 anunciou juros sobre capital próprio (JCP) no valor bruto de R\$540,0 milhões, retornando um valor recorde de juros sobre capital próprio por ação de aproximadamente R\$1,03, alavancados pelas operações de recompra e cancelamento de ações e pelo crescimento de 31,4% no lucro líquido.

Os Diretores da Companhia esclarecem que o EBITDA e o NOI são medições não contábeis elaboradas pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras e por ela utilizadas como indicadores adicionais de desempenho de suas operações. O EBITDA e o NOI não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas do IFRS, não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. O EBITDA e o NOI não devem ser considerados isoladamente ou como substitutos do lucro líquido ou lucro operacional, como indicadores de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir liquidez ou capacidade de pagamento de dívida. Para definições, e conciliações com as demonstrações financeiras da Companhia, veja o item 2.5 do Formulário de Referência da Companhia.

b. estrutura de capital

Segue abaixo a composição da estrutura de capital da Companhia para os períodos indicados, considerando (i) como percentual de capital de terceiros o valor resultante do passivo total dividido pelo somatório do passivo total e do patrimônio líquido, e (ii) como percentual de capital próprio o valor resultante do patrimônio líquido dividido pelo somatório do passivo total e do patrimônio líquido:

Em 31 de dezembro de 2024, a estrutura de capital da Companhia era composta de 54,88% de capital de terceiros e 45,12% de capital próprio:

(em milhares de R\$, exceto %)	31 de dezembro de 2024	AV	31 de dezembro de 2023	AV	31 de dezembro de 2022	AV
Passivo total (capital de terceiros)	6.866.032	54,88%	4.602.926	39,90%	4.294.768	39,48%
Patrimônio líquido (capital próprio)	5.645.769	45,12%	6.933.998	60,10%	6.582.543	60,52%
Somatório do passivo total e do patrimônio líquido	12.511.801	100,00%	11.536.924	100,00%	10.877.311	100,00%

Na avaliação dos Diretores, a estrutura de capital da Companhia representa, atualmente, uma adequada relação entre capital próprio e capital de terceiros.

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros

assumidos

Os Diretores entendem que a Companhia apresenta plena capacidade de pagamento de todos os compromissos financeiros, pois apresenta geração de caixa com elevada previsibilidade, como resultado de altas margens operacionais (margem NOI de 91,9% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 90,3% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 88,0% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, e margem EBITDA de 72,6% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 74,2% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 70,9% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022), elevada taxa de ocupação média dos seus shopping centers (96,2% em 2024, 95,6% em 2023 e 95,1% em 2022), controlada inadimplência líquida média (-0,1% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 1,2% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 3,8% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022) e baixos níveis de perda de aluguel (1,8% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 1,2% nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022). A margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida. A margem NOI é calculada pelo NOI dividido pelo somatório de receita de locação e receita de estacionamento.

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Os Diretores entendem que no último exercício social as principais fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos da Companhia foram: (i) o fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais, (ii) a emissão de debêntures e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no mercado local, (iii) o saldo de caixa e equivalentes e aplicações financeiras e (iv) recursos da venda parcial e/ou integral de ativos.

Essas fontes de financiamento foram utilizadas pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (i) operação dos negócios, (ii) desembolso de capital, incluindo o investimento em projetos imobiliários, expansão dos shopping centers existentes e aumentos de participações em shopping centers do portfólio, (iii) exigências de pagamento decorrentes de seus contratos financeiros, (iv) exigências de pagamento decorrentes da emissão de debêntures e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (v) pagamento de juros sobre o capital próprio, e (vi) recompra de ações de sua própria emissão.

Os Diretores acreditam que essas fontes de financiamento foram adequadas ao perfil de endividamento da Companhia, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Para cobertura de futura exposição de caixa decorrente de investimentos e capital de giro, a Companhia poderá acessar diversas linhas de crédito, a exemplo das fontes que vem sendo utilizadas. Potencialmente podemos utilizar como fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes: (i) linhas de empréstimos e financiamentos bancários bilaterais, incluindo linhas de financiamento de projetos, (ii) linhas de financiamento de bancos de desenvolvimento, (iii) acesso ao mercado local de capitais de renda fixa através de debêntures e/ou certificados de recebíveis imobiliários (CRI), (iv) ofertas públicas e/ou privadas de distribuição primária mediante a emissão de novas ações, (v) aumento de capital social por subscrição privada de ações, (vi) acesso ao mercado de dívida no exterior, (vii) a própria geração de caixa e (viii) venda parcial ou integral de ativos.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela a seguir e notas subsequentes mostram o endividamento consolidado da Companhia junto a instituições financeiras em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Empréstimos e financiamentos

(em milhares de R\$, exceto %)	Indexador	Taxa média anual de juros 31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2024 Consolidado	31 de dezembro de 2023 Consolidado	31 de dezembro de 2022 Consolidado
Circulante					
Santander Multiplan Greenfield II (a)	CDI +	0,85%	-	22.632	22.837
Itaú VillageMall (b)	TR +	8,60%	25.728	27.894	27.568
Itaú CCB 250 (c)	CDI +	1,80%	131.637	6.904	7.857
Itaú CCB 225 (d)	TR +	8,60%	16.352	16.178	16.007
Banco do Brasil CCB 200 (e)	CDI +	1,75%	61.060	12.412	13.424
Bradesco Canoas (f)	TR +	7,50%	11.842	10.925	9.983
Bradesco MTE JPA SWAP (g)	% do CDI	105,85%	28.650	28.639	29.489
Cia Real de Distribuição (h)	-	-	-	-	53
Custos de Captação	-	-	-3.021	-3.521	-3.522
Circulante			272.248	122.063	123.696
Não Circulante					
Santander Multiplan Greenfield II (a)	CDI +	0,85%	-	13.103	35.566
Itaú VillageMall (b)	TR +	8,60%	-	25.408	52.150
Itaú CCB 250 (c)	CDI +	1,80%	125.000	250.000	250.000
Itaú CCB 225 (d)	TR +	8,60%	146.855	161.336	173.770
Banco do Brasil CCB 200 (e)	CDI +	1,75%	150.000	200.000	200.000
Bradesco Canoas (f)	TR	7,50%	78.379	89.469	98.613
Bradesco MTE JPA SWAP (g)	% do CDI	105,85%	262.685	289.398	316.112
Cia Real de distribuição (h)	-	-	-	-	96
Custos de captação	-	-	-13.543	-16.826	-20.347
Não Circulante			749.376	1.011.888	1.105.960
Total			1.021.624	1.133.951	1.229.656

- (a) Santander Multiplan Greenfield II (a): em 07 de agosto de 2013, as sociedades controladas Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda e Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda firmaram com o Banco Santander S.A. instrumento particular de concessão de financiamento para construção do empreendimento Morumbi Corporate. O montante total contratado foi de R\$400,0 milhões. Os encargos incidentes sobre esse financiamento foram de 8,70% ao ano mais Taxa Referencial - TR, e sua amortização está sendo realizada em 141 parcelas mensais, a partir de 15 de novembro de 2013. Como garantia do empréstimo, as sociedades controladas alienaram em caráter fiduciário a fração

de 0,4604509 do imóvel objeto do financiamento, e constituiu cessão fiduciária dos créditos referentes aos recebíveis, os quais devem representar uma movimentação mínima de 120% do valor de uma prestação mensal. Em 16 de outubro de 2019 foi assinado o 1º aditivo ao contrato de financiamento alterando: (i) a taxa da operação de TR + 8,70% a.a. para CDI + 0,85% a.a.. Em 17 de julho de 2020 foi realizada uma amortização antecipada de 50% do saldo devedor do financiamento no montante de R\$112,3 milhões. Em 15 de fevereiro de 2024 foi realizada a liquidação total antecipada do saldo devedor do financiamento no montante de R\$34,0 milhões.

Não existem covenants financeiros neste contrato.

- (b) Itaú VillageMall (b): em 30 de novembro de 2010, a Companhia firmou com o Banco Itaú BBA S.A. uma cédula de crédito bancário para construção do VillageMall, no montante de R\$270,0 milhões. Os encargos incidentes sobre este financiamento são de TR mais 9,75% ao ano e a sua amortização será realizada em 114 parcelas mensais e consecutivas, vencendo a primeira em 15 de março de 2013. Como garantia do empréstimo, a Companhia deu em hipoteca o terreno e todas as acessões, construções, instalações e benfeitorias nele existentes. Além disso, a Companhia constituiu cessão fiduciária dos créditos referentes aos recebíveis, os quais devem representar movimentação mínima de 100% do valor de uma parcela mensal, a partir de janeiro de 2015. Em 4 de julho de 2012, a Companhia assinou aditivo à cédula de crédito bancário alterando: (i) o valor total de R\$270,0 milhões para R\$320,0 milhões, (ii) O *covenant* de dívida líquida por EBITDA de 3,0x para 3,25x, e, (iii) A data inicial para verificação da conta vinculada de 30 de janeiro de 2015 para 30 de janeiro de 2017. Em 30 de setembro de 2013 foi assinado o 2º aditivo ao contrato de financiamento alterando: (i) a taxa do contrato de TR + 9,75% a.a. para TR + 9,35% a.a.; e (ii) o prazo final de amortização para 15 de novembro de 2025 e (iii) o *covenant* de dívida líquida por EBITDA de 3,25 x para 4,0 x. Em 29 de agosto de 2019 foi assinado o 2º aditivo ao contrato de financiamento reduzindo a taxa do contrato para níveis pré-determinados que variam em função da Selic, de acordo com a tabela descrita abaixo:

Intervalos	Taxa do Contrato
Se Selic $\leq$ 6,5%	TR + 7,40%
Se Selic entre >6,5% e $\leq$ 7,25%	TR + 7,90%
Se Selic entre $\geq$ 7,25% e $\leq$ 8,25%	TR + 8,60%
Se Selic > 8,25%	TR + 9,00%

Em 28 de setembro de 2020 foi assinado o 4º aditivo ao contrato de financiamento reduzindo novamente a taxa do contrato para níveis pré-determinados que variam em função da Selic, de acordo com a tabela descrita abaixo:

Intervalos	Taxa do Contrato
Se Selic $\leq$ 2,5%	TR + 4,50%
Se Selic entre > 2,5% e $\leq$ 3,75%	TR + 5,00%
Se Selic entre > 3,75% e $\leq$ 4,25%	TR + 5,50%
Se Selic entre > 4,25% e $\leq$ 5,00%	TR + 6,00%

Intervalos	Taxa do Contrato
Se Selic entre > 5,00% e ≤ 6,00%	TR + 6,50%
Se Selic entre > 6,00% e ≤ 7,25%	TR + 7,50%
Se Selic entre > 7,25% e ≤ 8,25%	TR + 8,20%
Se Selic > 8,25%	TR + 8,60%

Todas as demais cláusulas do contrato original permaneceram inalteradas.

Covenants Financeiros desse contrato: Dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 4,0 x e EBITDA / Despesa Financeira Líquida maior ou igual a 2,0 x. O EBITDA utilizado para cálculo dos *covenants* financeiros segue as definições previstas nos contratos de empréstimo. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todos *covenants* financeiros estabelecidos no contrato de financiamento.

- (c) Itaú CCB 250 (c): no dia 18 de março de 2020, a Companhia firmou com o Banco Itaú BBA Cédula de Crédito Bancário (CCB) visando reforçar seu caixa. Para esses instrumentos não foram constituídas garantias. Os juros, antes do aditivo, seriam pagos semestralmente e o principal em uma única parcela na data de 08 de março de 2022.

No dia 14 de abril de 2021, a Companhia celebrou com o Banco Itaú BBA um aditivo a Cédula de Crédito Bancário alongando seu prazo de pagamento e repactuando as obrigações relacionadas a seguir: (i) Prazo de pagamento da CCB passou a ser de 5 anos, a contar da data de repactuação, com amortizações de R\$ 125.000 em 14/04/2025 e R\$ 125.000 em 14/04/2026. Os juros permanecerão sendo pagos semestralmente a partir da data do aditivo; (ii) A taxa de juros seguirá a CDI + 1,95% até o dia 14/04/2022 e CDI + 1,80% entre os dias 15/04/2022 e 14/04/2026; e (iii) Foram constituídos *covenants* financeiros de Dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5x e EBITDA/Despesa Financeira Líquida maior ou igual a 2x.

Data inicial	Data final	Montante (em milhares de R\$)	Taxas de juros	Status
14/04/2021	14/04/2025	125.000	CDI + 1,80% a.a.	A vencer
14/04/2021	14/04/2026	125.000	CDI + 1,80% a.a.	A vencer

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todos os *covenants* financeiros estabelecidos na cédula de crédito bancário.

- (d) Itaú CCB 225 (d): no dia 15 de abril de 2020, a Companhia firmou com o Banco Itaú Unibanco S.A. uma cédula de crédito bancário para financiar a operação de aquisição de participação no ParkShopping, através de sua subsidiária Multiplan ParkShopping e Participações Ltda., da fração de 20% das matrículas detidas pelo vendedor IRB Investimentos e Participações Imobiliárias S.A. O montante total do financiamento é de R\$225,0 milhões liberado em duas tranches de R\$112,5 milhões nas datas de 17 de abril de 2020 e 17 de junho de 2020. Os encargos incidentes sobre este financiamento variam em função da Selic, de acordo com a tabela descrita ao fim desta nota.

Sua amortização será realizada em 180 parcelas mensais e consecutivas a partir do dia 17 de maio de 2020. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou em caráter fiduciário a fração de 67,56% sobre os 50% de fração que detinha nas matrículas envolvidas na transação e constituiu cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da mesma fração acima do resultado operacional líquido do ParkShopping.

Intervalos	Taxa do Contrato
Se Selic $\leq$ 3,75%	TR + 5,00%
Se Selic entre > 3,75% e $\leq$ 4,25%	TR + 5,50%
Se Selic entre > 4,25% e $\leq$ 5,00%	TR + 6,00%
Se Selic entre > 5,00 % e $\leq$ 6,00%	TR + 6,50%
Se Selic entre > 6,00% e $\leq$ 7,25%	TR + 7,50%
Se Selic entre >7,25% e $\leq$ 8,25%	TR + 8,20%
Se Selic > 8,25%	TR + 8,60%

Não existem *covenants* financeiros nesse contrato.

- (e) Banco do Brasil CCB 200 (e): no dia 25 de junho de 2021, a Companhia firmou com o Banco do Brasil S/A uma cédula de crédito bancário (CCB), no valor total de R\$200,0 milhões, visando reforçar seu caixa. Para esse instrumento não foram constituídas garantias. Os juros serão pagos trimestralmente e o principal de acordo com o cronograma de vencimentos abaixo.

Data inicial	Data final	Montante (em milhares de R\$)	Taxas de juros	Status
25/06/2021	20/07/2025	50.000	CDI + 1,75% a.a.	A vencer
25/06/2021	20/07/2026	50.000	CDI + 1,75% a.a.	A vencer
25/06/2021	20/07/2027	100.000	CDI + 1,75% a.a.	A vencer

Covenants financeiros desse contrato: Dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 4,5 x e EBITDA / despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. O EBITDA utilizado para cálculo dos *covenants* financeiros segue as definições previstas na cédula de crédito bancário. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todos os *covenants* financeiros estabelecidos na cédula de crédito bancário.

- (f) Bradesco Canoas (f): em 25 de maio de 2015, a sociedade controlada ParkShopping Canoas Ltda firmou com o Banco Bradesco S.A. instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento ParkShopping Canoas. O montante total contratado foi de R\$280,0 milhões e os encargos incidentes sobre esse financiamento foram de 9,25% ao ano mais Taxa Referencial - TR, e sua amortização será realizada em 144 parcelas mensais, a partir de 25 de abril de 2019. Como garantia do empréstimo, a sociedade controlada deu em hipoteca a fração de 80% do imóvel objeto do financiamento, e constituiu cessão fiduciária de 80% dos créditos referentes aos recebíveis, os quais deverão representar uma movimentação mínima de 120% do valor de uma prestação mensal. Em 24 de julho de 2016, a Companhia assinou

aditivo ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento, alterando: (i) o vencimento da primeira prestação para 25 de agosto de 2019, (ii) redução do prazo de retorno para 140 meses, (iii) o vencimento da dívida para 25 de março de 2031, e, alteração do prazo final da obra para 25 de agosto de 2017. Em 27 de dezembro de 2019 foi assinada segunda carta aditivo ao contrato de financiamento alterando a taxa da operação de TR + 9,25% a.a. para TR + 7,50% a.a. Em 25 de agosto de 2020 foi realizado a amortização parcial antecipada do saldo devedor do financiamento no montante de R\$100,0 milhões e em 30 de setembro de 2020 foi realizado a amortização parcial antecipada do saldo devedor do financiamento no montante de R\$75,0 milhões.

- (g) Bradesco MTE JPA SWAP (g): em 19 de setembro de 2019, a Companhia firmou com o Banco Bradesco S.A. instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do ParkJacarepaguá. O montante total contratado foi de R\$350,0 milhões e os encargos incidentes sobre esse financiamento serão de TR+5,15% ao ano durante os primeiros 15 meses e, após esse prazo, de 105,85% do CDI até o prazo final da operação. Para os primeiros 15 meses foi contratado um instrumento financeiro (swap) trocando a atualização em TR+5,15% ao ano prevista no contrato para 105,85% do CDI. Durante os primeiros 15 meses haverá carência de principal e juros. Após esse período, nos doze meses seguintes houve carência ainda de principal com pagamento normal de juros. O período de pagamento da dívida iniciou em 10 de janeiro de 2022, através de 166 parcelas mensais de amortização mais juros. Como garantia do empréstimo, a sociedade controlada ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda. deu em hipoteca a fração de 91% do imóvel objeto do financiamento, e constituiu cessão fiduciária de 91% dos créditos referentes aos recebíveis, os quais deverão representar uma movimentação mínima de 100% do valor de uma prestação mensal
- (h) Cia Real de Distribuição (h): o saldo a pagar à Companhia Real de Distribuição decorre do empréstimo de mútuo com a controlada incorporada MultiShopping para viabilizar o início das obras do BarraShopping Sul, a ser quitado em 516 parcelas mensais no valor de R\$4 mil a partir da data de inauguração do hipermercado, ocorrido em novembro de 1998, sem incidência de juros ou atualização monetária.

Os empréstimos e financiamentos e os custos de captação a longo prazo vencem como segue:

(em milhares de R\$, exceto %)	31 de dezembro de 2024 Consolidado	31 de dezembro de 2023 Consolidado	31 de dezembro de 2022 Consolidado
Empréstimos e financiamentos			
2024	-	-	102.501
2025	-	267.581	266.669
2026	230.178	229.951	229.446
2027 a 2029	271.551	270.818	269.199
2030 em diante	261.190	260.364	258.492
Subtotal - Empréstimos e financiamentos	762.919	1.028.714	1.126.307
Custos de captação			
2024	-	-	(3.521)
2025	-	(3.284)	(3.284)
2026	(2.186)	(2.186)	(2.186)
2027 a 2029	(5.326)	(5.326)	(5.326)
2030 em diante	(6.031)	(6.030)	(6.030)
Subtotal - Custo de captação	(13.543)	(16.826)	(20.347)
TOTAL	749.376	1.011.888	1.105.960

Os Diretores esclarecem que, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas dos contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, conforme abaixo:

Covenants financeiros

Índices Itaú Unibanco: VillageMall (b)

- Dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 4,0 x
- EBITDA / despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x

Índices Itaú BBA: CCB 250 (c)

- Dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 4,5 x
- EBITDA / despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x

Índices Banco do Brasil: CCB 200 (e)

- Dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 4,5 x
- EBITDA / despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x

Acompanhamento dos covenants financeiros

Valores limites pactuados com os credores e valores efetivamente realizados em 2024, 2023 e 2022.

(em milhares de R\$)	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
EBITDA	1.848.038	1.506.522	1.275.254
Resultado financeiro líquido	192.499	227.342	241.804
EBITDA / Resultado financeiro líquido	9,60 x	6,63 x	5,27 x
Limite pactuado	Maior ou igual a 2,00 x	Maior ou igual a 2,00 x	Maior ou igual a 2,00 x
Dívida líquida	4.274.560	2.085.594	2.084.767
Dívida líquida / EBITDA	2,31 x	1,38 x	1,63 x
Limite pactuado	Menor ou igual a 4,00 x	Menor ou igual a 4,00 x	Menor ou igual a 4,00 x

Debêntures

Quinta emissão para distribuição privada primária de debêntures para investimento e emissão de CRI

Em 06 de junho de 2017, a Companhia realizou a quinta emissão para distribuição privada primária de debêntures, no valor de R\$300,0 milhões. Foram emitidas 300.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie com garantia real, em série única. As debêntures da quinta emissão foram subscritas e integralizadas em 14 de junho de 2017 pela subsidiária Multiplan Greenfield XII pelo valor nominal de emissão. A subsidiária Multiplan Greenfield XII, por sua vez, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário e cedeu integralmente os créditos imobiliários para Cibrasec (Companhia Securitizadora) que realizou distribuição pública, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1 mil. A operação terá uma única amortização ao fim do sexto ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 02 de junho de 2017 por meio de procedimento de *bookbuilding*, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 95% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O custo total estimado com a captação foi de R\$5,9 milhões.

Foi constituída alienação fiduciária de fração ideal de 39,77% da matrícula 37.850 do Registro de Imóveis da 5ª zona de Porto Alegre, matrícula que engloba o sub condomínio BarraShoppingSul. Para essa operação não foram constituídas outras garantias nem estabelecidos *covenants* financeiros.

O valor principal foi integralmente pago no vencimento em 12 de junho de 2023 no montante de R\$300,0 milhões.

Sexta emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 10 de maio de 2018, a Companhia realizou a sexta emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$300,0 milhões. Foram emitidas 30.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$10 mil. A operação terá uma única amortização ao fim do sexto ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 30 de maio de 2018 por meio de procedimento de *bookbuilding*, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 107,25% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O custo total estimado com a captação foi de R\$1,5 milhão.

Em 10 de maio de 2024 as debêntures foram liquidadas conforme cronograma de pagamento.

Sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 25 de abril de 2019, a Companhia realizou a sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$350,0 milhões. Foram emitidas 35.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$10 mil. A operação terá duas amortizações iguais ao fim do sexto e do sétimo ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 8 de maio de 2019 por meio de procedimento de *bookbuilding*, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 106,00% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O custo total com a captação foi de R\$1,2 milhão.

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,0 x; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Décima emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 22 de setembro de 2021, a Companhia realizou a décima emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$450 milhões. Na data de 15 de outubro de 2021, considerada a Data de Emissão das debentures, foram emitidas 450 mil debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. A operação terá três amortizações iguais ao fim do quinto, sexto e sétimo ano, contando com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado por meio de procedimento de *bookbuilding* na data de 15 de outubro de 2021, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa equivalente a 1,30% ao ano. Nessa mesma data foi assinado o primeiro aditamento a escritura de emissão com a finalidade de fixar o preço de emissão de cada debenture.

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 x; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Décima primeira emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 03 de outubro de 2022, a Companhia assinou a escritura da décima primeira emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$300,0 milhões. Na data de 10 de outubro de 2022, considerada a Data de Emissão das debentures, foram emitidas 300 mil debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. A operação terá duas amortizações iguais, sendo a primeira no dia 10 de janeiro de 2027 e a última no dia 10 de janeiro de 2028 (data de vencimento), contando com pagamento de juros semestrais a partir de 10 de janeiro de 2023 (inclusive). O preço de emissão foi fixado na escritura onde foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa equivalente a 1,20% ao ano.

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 x; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Décima segunda emissão para distribuição privada primária de debêntures para investimento e emissão de CRI

Em 18 de outubro de 2023, a Companhia realizou a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada no valor de R\$600,0 milhões. As debêntures foram subscritas pela securitizadora Virgo e formaram lastro para a oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 123ª emissão da Virgo Companhia de Securitização. Em 13 de novembro de 2023 foi concluído o procedimento de Bookbuilding, o qual definiu e ratificou a Emissão em 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, todas com prazo final de 7 (sete) anos e 2 (meses) meses, e 3 (três) amortizações iguais em janeiro de 2029, janeiro de 2030 e janeiro de 2031. O pagamento de juros será de forma semestral para todas as séries. Na 1ª (primeira) série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,60% ao ano, sobre o montante de R\$222,2 milhões; Na 2ª (segunda) série incidirão juros remuneratórios de 106% da variação acumulada da Taxa DI, sobre o montante de R\$250,0 milhões; e nas Debêntures da 3ª (terceira) série incidirão juros remuneratórios prefixados de 11,17% a.a., sobre o montante de R\$127,8 milhões.

Para a 3ª (terceira) série, a Companhia contratou operação de derivativo Swap com o objetivo de trocar a taxa pré-fixada de 11,17% a.a. por taxa pós fixada correspondente a

100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,35% ao ano.

Os covenants financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 x; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todos os covenants financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

Décima terceira emissão para distribuição privada primária de debêntures para investimento e emissão de CRI

Em 15 de maio de 2024, a Companhia realizou a 13ª (décima terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada no valor de R\$300,0 milhões. As debêntures foram subscritas pela securitizadora Virgo e formaram lastro para a oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 167ª emissão da Virgo Companhia de Securitização. A operação terá duas amortizações iguais, sendo a primeira no dia 15 de maio de 2028 e a última no dia 15 de maio de 2029 (data de vencimento), contando com pagamento de juros semestrais a partir de 18 de novembro de 2024 (inclusive). O preço de emissão foi fixado na escritura onde foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 99,50% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI.

Os covenants financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 x; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todos os covenants financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

Décima quarta emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 01 de julho de 2024, a Companhia assinou a escritura da décima quarta emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$500,0 milhões. Foram emitidas 500 mil debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. A operação terá duas amortizações iguais, sendo a primeira no dia 03 de julho de 2030 e a última no dia 03 de julho de 2031 (data de vencimento), contando com pagamento de juros semestrais a partir de 03 de julho de 2025 (inclusive). O preço de emissão foi fixado na escritura onde foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa equivalente a 0,65% ao ano.

Os covenants financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 x; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todos os covenants financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

Décima quinta emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 01 de outubro de 2024, a Companhia assinou a escritura da décima quinta emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor total de R\$1,8 bilhão. Foram emitidas 1 milhão e 800 mil debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em duas séries, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. As características das séries foram definidas da seguinte forma: (i) a primeira série com volume de R\$600,0 milhões, prazo de sete anos, com três amortizações iguais, ao final do quinto, sexto e sétimo ano, pagamento de juros semestrais, preço de emissão com juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa definida em procedimento de bookbuilding, a 0,55% ao ano. (ii) a segunda série com volume de R\$1,2 bilhão, prazo de dez anos, com três amortizações iguais, ao final do oitavo, nono e décimo ano, pagamento de juros semestrais, preço de emissão com juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa definida em procedimento de bookbuilding, a 0,80% ao ano.

Os covenants financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 x; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todos os covenants financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

Covenants financeiros

Os Diretores esclarecem que, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas das debentures em vigor, conforme abaixo:

Índices da sétima emissão de debentures

- Dívida líquida / EBITDA menor ou igual 4,0 x
- EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x

Índices da décima, décima primeira, décima segunda, décima terceira, décima quarta e décima quinta emissão de debentures

- Dívida líquida / EBITDA menor ou igual 4,5 x
- EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0 x

Acompanhamento dos covenants financeiros

Valores limites pactuados com os credores e valores efetivamente performados em 2024, 2023 e 2022.

	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
(em milhares de R\$)			
EBITDA	1.848.038	1.506.522	1.275.254
Resultado financeiro líquido	192.499	227.342	241.804
EBITDA / Resultado financeiro líquido	9,60 x	6,63 x	5,27 x
Limite pactuado	Maior ou igual a 2,00 x	Maior ou igual a 2,00 x	Maior ou igual a 2,00 x
Dívida líquida	4.274.560	2.085.594	2.084.767
Dívida líquida / EBITDA	2,31 x	1,38 x	1,63 x
Limite pactuado	Menor ou igual a 4,00 x	Menor ou igual a 4,00 x	Menor ou igual a 4,00 x

Obrigações por aquisição de bens (Consolidado)

	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
(em milhares de R\$, exceto %)	Consolidado	Consolidado	Consolidado
Circulante			
Jockey (a)	15.244	-	103.568
Atlético Mineiro I 2020 (b)	-	375	30.203
Atlético Mineiro II 2023 (c)	-	26.316	-
Manati RibeirãoShopping (d)	19.997	34.367	-
Subtotal – Circulante	35.241	61.058	133.771
Não circulante			
Jockey (a)	-	14.536	12.000
Atlético Mineiro I 2020 (b)	-	-	375
Manati RibeirãoShopping (d)	-	19.083	-
Subtotal – Não circulante	-	33.619	12.375
TOTAL	35.241	94.677	146.146

- (a) Jockey (a): em 01 de abril de 2021 a Companhia celebrou Escritura Pública de Rerratificação de Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças, renegociando parte de suas obrigações oriundas da aquisição do terreno adquirido de Jockey Club do Rio Grande do Sul, sendo:

Referente a liquidação da nota promissória no valor de R\$89,9 milhões, a qual seria liquidada não em moeda corrente e sim mediante a obrigação de dar em

pagamento a totalidade das unidades autônomas de empreendimento comercial a ser construído em terreno a ser cedido ao emitente, a Companhia repactuou e prometeu liquidar em moeda corrente o valor de R\$108,0 milhões, da seguinte forma: (i) R\$10,0 milhões foram pagos no ato da assinatura da Escritura de Rerratificação; (ii) R\$86,0 milhões com vencimento no 24º mês contado da repactuação; e (iii) R\$12,0 milhões com vencimento no 48º mês contado da repactuação. Todos os valores acima citados sofrerão reajuste monetário, calculado de acordo com a variação do IPCA, tomando-se como índice base o do mês de dezembro de 2020.

Com relação a liquidação da nota promissória no valor de R\$23,6 milhões, que estava sendo efetuada em parcelas mensais de R\$393 mil atualizadas pelo IGP-M com índice base o do mês de maio de 2016, a terminar até a efetiva entrega da 1ª etapa do empreendimento mencionado no parágrafo anterior, a Companhia repactuou o novo saldo dessa nota promissória que passou a ser de R\$11,4 milhões, a serem pagos da seguinte forma: (i) R\$1,3 milhão em 3 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$444 mil cada, de abril de 2021 a junho de 2021; e (ii) R\$10,0 milhões em 21 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$477 mil cada, de julho de 2021 a março de 2023. O saldo devedor sofrerá reajuste monetário anualmente calculado de acordo com a variação do IGP-M, tomando-se como índice base o do mês de maio de 2020.

- (b)** Atlético Mineiro I 2020 (b): com base no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, assinado em 03 de julho de 2017, a Companhia assumiu o compromisso de compra da fração ideal de 50,1% do shopping Diamond Mall detida pelo vendedor Clube Atlético Mineiro, mediante a entrega de 02 (duas) notas promissórias “pro soluto” nos valores de R\$250,0 milhões e R\$18,0 milhões ao vendedor, que foram emitidas na ocasião da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda. Ao valor referente a nota promissória de R\$250,0 milhões, foi aplicado atualização monetária da variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de juros de 3% ao ano até a data de celebração da escritura definitiva. Em 20 de janeiro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição da fração ideal de 50,1% do shopping Diamond Mall através da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, mediante a entrega das 02 (duas) notas promissórias em caráter “pro soluto” nos valores de R\$250,0 milhões e R\$18,0 milhões ao vendedor Clube Atlético Mineiro. Em 20 de janeiro de 2020, a Companhia e o Clube Atlético Mineiro celebraram a Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças, substituindo as referidas notas promissórias da seguinte forma: (i) nota promissória no valor de R\$250,0 milhões, que atualizada monetariamente soma o valor de R\$296,8 milhões, foi substituída pelo pagamento no valor de R\$5,9 milhões, realizado em 27 de janeiro de 2020 e o saldo remanescente de R\$290,8 milhões será parcelado em 01 (uma) parcela de R\$23,7 milhões, 03 (três) parcelas no valor de R\$11,9 milhões, 02 (duas) parcelas de R\$8,9 milhões e 30 (trinta)

parcelas de R\$7,1 milhões, a partir de 19 de abril de 2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Cada parcela será corrigida com base na variação de 100% do CDI até a data dos seus respectivos pagamentos; e (ii) nota promissória no valor de R\$18,0 milhões foi substituída pelo direito do Clube Atlético Mineiro de receber durante os próximos 48 (quarenta e oito) meses o valor equivalente a 7,515% do faturamento bruto mensal do Diamond Mall.

O saldo devedor foi quitado em 2024.

- (c) Atlético Mineiro II 2023 (c): com base no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, assinado em 04 de janeiro de 2023, a Companhia, através da sua SPE Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda., assumiu o compromisso de compra da fração ideal de 24,95% do shopping Diamond Mall detida pelo vendedor Clube Atlético Mineiro, pelo preço total de R\$170,0 milhões. Ficou ajustado o pagamento do preço no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, sendo uma parcela à vista de R\$68,0 milhões e o restante do preço a prazo, através de 12 (doze) notas promissórias pro soluto no valor de R\$8,5 milhões, com vencimentos mensais e consecutivos. Em 03 de março de 2023, a Companhia e o Clube Atlético Mineiro celebraram respectivamente a Escritura Pública de Compra e Venda e a Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças. Nelas foi ratificado o pagamento do preço à vista no valor de R\$68,0 milhões, o qual foi quitado integralmente no ato da assinatura destas Escrituras, e o parcelamento do preço a prazo em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$8,5 milhões, a serem corrigidas monetariamente pela variação do IPCA-IBGE, vencendo-se a primeira em 03 de abril de 2023.

O saldo devedor foi quitado em 2024.

- (d) Manati RibeirãoShopping (d): com base na Escritura Definitiva de Compra e Venda, assinada em 09 de outubro de 2023, a Companhia, através da sua subsidiária Manati Empreendimentos e Participações Ltda., assumiu o compromisso de compra da fração ideal média de 4,1% do RibeirãoShopping detida pelo vendedor Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII, pelo preço total de R\$75,9 milhões. Ficou ajustado o pagamento do preço no ato da assinatura da Escritura de Compra e Venda, sendo uma parcela à vista de R\$22,8 milhões e o restante por meio de Nota Promissória emitida em caráter pro soluto pela Devedora em favor da Credora no valor certo de R\$ 53,2 milhões. Na mesma data, foi celebrada Escritura de Novação e Confissão de Dívida entre as partes, ajustando o pagamento da Nota Promissória Pro Soluto em 03 (três) parcelas nos seguintes valores e datas de vencimento: (i) Primeira parcela no valor de R\$18,9 milhões, a ser paga até 04 (quatro) de janeiro de 2024; (ii) Segunda parcela no valor de R\$15,2 milhões, a ser paga até 05 (cinco) de julho de 2024; e (III) Terceira parcela no valor de R\$ 19,0 milhões, a ser paga até 06 (seis) de janeiro de 2025. Todas as parcelas deverão ser corrigidas monetariamente pela variação do IPCA-IBGE.

As obrigações e aquisições de bens de longo prazo vencem como segue:

	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
(em milhares de R\$, exceto %)	Consolidado	Consolidado	Consolidado
2024	-	-	375
2025 em diante	-	33.619	12.000
TOTAL	-	33.619	12.375

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Os Diretores esclarecem que não existem relações de longo prazo entre a Companhia e suas controladas com instituições financeiras, além daquelas já descritas no item 2.1(f)(i) (Níveis de endividamento e as características de tais dívidas: contratos de empréstimo e financiamento relevantes).

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

Os Diretores esclarecem que o endividamento da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 conta com as garantias descritas no item 2.1(f)(i) (Níveis de endividamento e as características de tais dívidas: contratos de empréstimo e financiamento relevantes). A segregação dos montantes do endividamento da Companhia de acordo com a natureza da dívida segue abaixo:

	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Tipo	Consolidado	Consolidado	Consolidado
(em milhares de R\$)			
Garantia Real	605.732	779.659	1.229.708
Dívidas Quirografárias	6.260.300	3.823.267	3.065.060
TOTAL	6.866.032	4.602.926	4.294.768

Não existe grau de subordinação entre as dívidas da Companhia, além das preferências e prerrogativas previstas em lei, tais como aplicáveis às dívidas que possuem garantia real, dentre elas preferência para recebimento sobre as dívidas quirografárias, até o limite do valor do bem gravado, em caso de eventual concurso de credores.

(iv) eventuais restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Em alguns dos contratos financeiros mencionados no item 2.1(f)(i) (Níveis de endividamento e as características de tais dívidas: contratos de empréstimo e

financiamento relevantes) estão inseridas cláusulas de *covenants* (cláusulas restritivas) usualmente praticadas no mercado. Dentre estas, destacamos: (i) limites de endividamento e contratação de novas dívidas, (ii) restrições ao pagamento de dividendos acima do mínimo exigido por lei em situações de mora, (iii) restrições à alienação e/ou oneração de ativos relevantes, (iv) restrições quanto a alienação de controle societário, reestruturações societárias e alteração material no seu objeto social, (v) restrições quanto a destinação dos recursos captados e, ainda, (vi) obrigação de apresentar aos credores demonstrações financeiras periodicamente, (vii) obrigação de manter-se em dia em relação a obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, (viii) obrigação de manter em vigor contratos materialmente relevantes para as suas operações, (ix) respeitar a legislação ambiental e manter em vigor as licenças necessárias para as suas operações, (x) restrições contratuais quanto a alienações de ativos fora do curso normal de negócios, e (xi) manutenção de índices de cobertura do serviço da dívida.

Maiores informações sobre eventuais restrições impostas à Companhia estão descritas nos contratos financeiros mencionados no item 2.1(f)(i) (Níveis de endividamento e as características de tais dívidas: contratos de empréstimo e financiamento relevantes), incluindo os respectivos índices.

Na data deste relatório a Companhia cumpria integralmente com tais cláusulas restritivas.

Segue tabela com os valores dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes que possuam cláusula de vencimento antecipado cruzado (*cross-default* ou *cross acceleration*):

(em milhares de R\$, exceto %)	Indexador	Taxa média anual de juros 31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2024 Consolidado	31 de dezembro de 2023 Consolidado	31 de dezembro de 2022 Consolidado
Santander Multiplan Greenfield II (a)	CDI +	0,85%	-	35.735	58.403
Itaú CCB 250 (c)	CDI +	1,80%	256.637	256.904	257.857
Itaú CCB 225 (d)	TR +	8,60%	163.207	177.514	189.777
Banco do Brasil CCB 200 (e)	CDI +	1,75%	211.060	212.412	213.424
Bradesco Canoas (f)	TR +	7,50%	90.221	100.394	108.596
Bradesco MTE JPA SWAP (g)	% do CDI	105,85%	291.335	318.037	345.601
Com cláusula de vencimento antecipado cruzado			1.012.460	1.100.996	1.173.658
Percentual de Empréstimos e Financiamentos			99,1%	97,1%	95,4%
Itaú VillageMall (b)	TR +	8,60%	25.728	53.302	79.718
Cia Real de Distribuição (h)	-	-	-	-	149
Custos de Captação	-	-	-16.564	-20.347	-23.869
Sem cláusula de vencimento antecipado cruzado			9.164	32.955	55.998
Total			1.021.624	1.133.951	1.229.656

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Abaixo seguem tabelas com os valores contratados e os valores a sacar em 31 de dezembro de 2024:

(em milhares de R\$, exceto %)	Valores em 31 de dezembro de 2023			
	Contratados	Sacados	A sacar	% utilizado
Banco Itaú: VillageMall	320.000	320.000	0	100,0%
Santander: Morumbi Corporate	400.000	400.000	0	100,0%
Bradesco: ParkShopping Canoas (1)	280.000	266.000	0	95,0%
Bradesco: ParkJacarepaguá	350.000	332.500	0	100,0%
Banco Itaú: ParkShopping	225.000	225.000	0	100,0%

(1) Foram sacados apenas R\$ 266 milhões do valor original contratado de R\$ 280 milhões, não restando saldo a sacar.

h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa:

Os quadros a seguir apresentam um sumário das informações financeiras e operacionais consolidadas da Companhia para os períodos indicados. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e com as respectivas notas explicativas.

Demonstrações de Resultados Consolidadas - Exercício social findo em 31 de dezembro de 2024

Exercício social findo em 31 de dezembro de								
2024	AV	2023	AV	2022	AV	2024 x 2023	2023 x 2022	
(em milhares de R\$, exceto %)								
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados	2.737.527	107,6%	2.189.238	107,9%	1.946.892	108,3%	25,0%	12,4%
Locação	1.703.615	66,9%	1.628.607	80,2%	1.502.282	83,6%	4,6%	8,4%
Estacionamentos	317.481	12,5%	289.739	14,3%	244.899	13,6%	9,6%	18,3%
Serviços	149.785	5,9%	159.009	7,8%	120.282	6,7%	(5,8%)	32,2%
Cessão de direitos	719	0,0%	(6.534)	(0,3%)	(5.687)	(0,3%)	(111,0%)	14,9%
Venda de imóveis	514.802	20,2%	85.226	4,2%	68.376	3,8%	504,0%	24,6%
Outras	51.125	2,0%	33.191	1,6%	16.740	0,9%	54,0%	98,3%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(192.738)	(7,6%)	(159.669)	(7,9%)	(149.287)	(8,3%)	20,7%	7,0%
Receita operacional líquida	2.544.789	100,0%	2.029.569	100,0%	1.797.605	100,0%	25,4%	12,9%
Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos	(423.378)	(16,6%)	(293.877)	(14,5%)	(338.915)	(18,9%)	44,1%	(13,3%)
Lucro bruto	2.121.411	83,4%	1.735.692	85,5%	1.458.690	81,1%	22,2%	19,0%
Receitas (despesas) operacionais	(411.883)	(16,2%)	(377.316)	(18,6%)	(390.187)	(21,7%)	9,2%	(3,3%)
Despesas administrativas – Sede	(196.143)	(7,7%)	(198.964)	(9,8%)	(173.521)	(9,7%)	(1,4%)	14,7%
Despesas administrativas – Propriedades	(57.070)	(2,2%)	(78.032)	(3,8%)	(105.051)	(5,8%)	(26,9%)	(25,7%)
Despesas com projetos para locação	(13.578)	(0,5%)	(5.745)	(0,3%)	(2.591)	(0,1%)	136,3%	121,7%
Despesas com projetos para venda	(28.203)	(1,1%)	(21.729)	(1,1%)	(24.580)	(1,4%)	29,8%	(11,6%)
Despesas de remuneração baseada em opções de ações	(66.782)	(2,6%)	(56.166)	(2,8%)	(38.484)	(2,1%)	18,9%	45,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(83)	(0,0%)	19.452	1,0%	16.553	0,9%	(100,4%)	17,5%
Despesas administrativas - Depreciações e amortizações	(23.944)	(0,9%)	(22.049)	(1,1%)	(22.526)	(1,3%)	8,6%	(2,1%)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(26.080)	(1,0%)	(14.083)	(0,7%)	(39.987)	(2,2%)	85,2%	(64,8%)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.709.528	67,2%	1.358.376	66,9%	1.068.503	59,4%	25,9%	27,1%
Resultado financeiro líquido	(192.499)	(7,6%)	(227.342)	(11,2%)	(241.804)	(13,5%)	(15,3%)	(6,0%)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.517.029	59,6%	1.131.034	55,7%	826.699	46,0%	34,1%	36,8%
Imposto de renda e contribuição social	(176.043)	(6,9%)	(110.480)	(5,4%)	(57.311)	(3,2%)	59,3%	92,8%
Lucro líquido do exercício	1.340.986	52,7%	1.020.554	50,3%	769.388	42,8%	31,4%	32,6%
Proprietários da controladora	1.340.814	52,7%	1.020.390	50,3%	769.255	42,8%	31,4%	32,6%
Participação de não controladores	172	0,0%	164	0,0%	133	0,0%	4,9%	23,3%

Análise das Demonstrações de Resultado Consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados

A receita operacional bruta das vendas e serviços prestados apresentou aumento de 25,0% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$2.189,2 milhões em 2023 para R\$2.737,5 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia explicam abaixo os principais fatores que causaram a variação:

Receita de locação

A receita de locação, incluindo o efeito da linearidade, aumentou 4,6% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$1.628,6 milhões em 2023 para R\$1.703,6 milhões em 2024. Este desempenho foi resultado principalmente:

Reajustes contratuais dos contratos de locação:

Em 2024, o aluguel nas mesmas lojas (SSR) no portfólio da Companhia aumentou 5,3% comparado a 2023, o que implicou em um crescimento real do SSR de 4,4% em relação ao ano anterior;

Aumento da taxa de ocupação:

A forte atividade de comercialização ao longo do ano impactou positivamente a taxa média de ocupação, passando de 95,6% em 2023 para 96,2% em 2024, o maior crescimento anual dos últimos dez anos. Foram locadas 490 lojas, incluindo 125 nas recentes expansões inauguradas. Ao longo do ano, três shopping centers se destacaram em termos de crescimento de taxa de ocupação: New York City Center, ShoppingSantaÚrsula e ParkShopping;

Crescimento do aluguel complementar:

Em 2024, o aluguel complementar aumentou 29,1% comparado a 2023, beneficiado pelo crescimento anual de 9,3% das vendas dos lojistas no mesmo período;

Inauguração de expansões:

A Companhia concluiu em novembro de 2024 a inauguração das expansões dos shopping centers DiamondMall e ParkShoppingBarigüi;

Aquisição de participação no ParkJacarepaguá:

A Companhia concluiu em junho de 2024 a aquisição de 9,0% na ABL do ParkJacarepaguá, elevando, portanto, a participação na propriedade para 100,0%.

A tabela abaixo demonstra, conforme resumido acima, a variação das nossas receitas de locação por shopping center e torres corporativas para locação.

Receita de Locação (R\$ mil)	2024	2023	Var.%
BH Shopping	194.492	176.510	10,2%
RibeirãoShopping	100.269	91.428	9,7%
BarraShopping	251.555	251.276	0,1%
MorumbiShopping	241.903	237.925	1,7%
ParkShopping	117.393	115.733	1,4%
DiamondMall	70.537	68.341	3,2%
New York City Center	13.010	10.473	24,2%
ShoppingAnáliaFranco	49.040	48.904	0,3%
ParkShoppingBarigüi	118.198	114.335	3,4%
Pátio Savassi	60.696	60.223	0,8%
ShoppingSantaÚrsula	8.582	8.757	(2,0%)
BarraShoppingSul	79.884	82.733	(3,4%)
ShoppingVilaOlímpia	21.774	21.936	(0,7%)
ParkShoppingSãoCaetano	72.869	74.128	(1,7%)
JundiaíShopping	57.334	56.964	0,6%
ParkShoppingCampoGrande	47.537	47.838	(0,6%)
VillageMall	62.827	60.279	4,2%
Parque Shopping Maceió ¹	28.555	8.188	248,7%
ParkShopping Canoas	35.294	33.954	3,9%
ParkJacarepaguá	43.039	41.028	4,9%
Morumbi Corporate	43.631	48.936	(10,8%)
ParkShopping Corporate	8.052	8.435	(4,5%)
Subtotal	1.726.471	1.668.324	3,5%
Efeito da Linearidade	(22.856)	(39.717)	(42,5%)
Total	1.703.615	1.628.607	4,6%

(1) A receita de locação do Parque Shopping Maceió em 2024 se refere a 12 meses, e em 2023 se refere apenas ao quarto trimestre de 2023.

Receita de estacionamento

A receita de estacionamento foi de R\$317,5 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, 9,6% maior do que os R\$289,7 milhões registrados em 2023. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se aos reajustes de tarifas ao longo de 2024 e do aumento de 1,6% sobre o fluxo de veículos de 2023.

Receita de serviços

A receita de serviços apresentou redução de 5,8% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$159,0 milhões em 2023 para R\$149,8 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação ocorreu, principalmente devido a receitas não recorrentes em 2023, sendo parcialmente compensado por receitas derivadas das parcerias do aplicativo Multi em 2024.

Receita de venda de imóveis

A receita de venda de imóveis apresentou um aumento de 504,0% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$85,2 milhões em 2023 para R\$514,8 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se principalmente pelo reconhecimento contábil parcial da primeira fase (Lake Victoria) do empreendimento Golden Lake, pela venda de 25,0% do JundiaíShopping, pelo reconhecimento contábil da venda de três terrenos em Ribeirão Preto e pela venda de um terreno adjacente ao Parque Shopping Maceió.

Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados

Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados apresentou um aumento de 20,7% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$159,7 milhões em 2023 para R\$192,7 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que esse aumento deveu-se em decorrência de maiores receitas operacionais em 2024.

Custos operacionais

Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos

Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos apresentaram aumento de 44,1% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$293,9 milhões em 2023 para R\$423,4 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se, principalmente pelo aumento em custo dos imóveis vendidos, parcialmente compensado pelas reduções em custos operacionais de shopping centers e em depreciações e amortizações:

Custo dos imóveis vendidos

Custo dos imóveis vendidos apresentaram aumento de 234,0% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$60,3 milhões em 2023 para R\$201,4 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se principalmente ao reconhecimento contábil da venda de 25,0% do JundiaíShopping, de quatro terrenos e da construção do projeto Golden Lake.

Custos operacionais de shopping centers

Os custos operacionais de shopping centers apresentaram redução de 0,1% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$107,5 milhões em 2023 para R\$107,4 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se principalmente (i) pelo aumento da taxa de ocupação que reduziu as despesas relacionadas à vacância e (ii) pela redução da ABL própria com a venda de participação no JundiaíShopping, parcialmente compensado (iii) pelo aumento da ABL própria com a aquisição de participação adicional no ParkJacarepaguá e (iv) a abertura de duas expansões.

Depreciações e amortizações

Depreciações e amortizações apresentou redução de 9,1% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$126,1 milhões em 2023 para R\$114,6 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se principalmente pela (i) reavaliação da vida útil dos ativos em vigor desde abril de 2023 e (ii) pela venda de 25,0% do JundiaíShopping.

Despesas operacionais

Despesas administrativas - sede

As despesas administrativas com a sede apresentaram redução de 1,4% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$198,9 milhões em 2023 para R\$196,2 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se, principalmente, por menores provisões com remuneração e encargos trabalhistas em 2024.

Despesas administrativas – propriedades

As despesas administrativas com propriedades apresentaram redução de 26,9% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$78,0 milhões em 2023 para R\$57,1 milhões em 2024. Como percentual da receita operacional líquida, despesas administrativas com propriedades passaram de 3,8% em 2023 para 2,2% em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se, principalmente pela redução nas provisões de inadimplência de aluguel, impulsionada pela recuperação de contas a receber (inadimplência líquida negativa).

Despesas com projetos para locação

As despesas com projetos para locação apresentaram aumento de 136,3% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$5,7 milhões em 2023 para R\$13,6 milhões em 2024. Como percentual da receita operacional líquida, as despesas com projetos para locação passaram de 0,3% em 2023 para 0,5% em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que a variação deveu-se principalmente a maiores despesas com campanhas de marketing relacionadas à inauguração das expansões dos shopping centers DiamondMall e ParkShoppingBarigüi ocorridas em novembro de 2024.

Despesas com projetos para venda

As despesas com projetos para venda apresentaram aumento de 29,8% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$21,7 milhões em 2023 para R\$28,2 milhões em 2024. Como percentual da receita operacional líquida, as despesas com projetos para venda se mantiveram em 1,1% em 2023 e 2024. Os Diretores da Companhia entendem que a variação deveu-se principalmente a maiores despesas com campanhas de marketing relacionadas ao empreendimento Golden Lake.

Despesas de remuneração baseada em ações

As despesas de remuneração baseada em ações apresentaram aumento de 18,9% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$56,2 milhões em

2023 para R\$66,8 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que esse aumento deveu-se, principalmente, pela provisão do novo plano de ações restritas concedido em fevereiro de 2024, sendo parcialmente compensado pelo fim das tranches dos planos anteriores. Como percentual da receita operacional líquida, as despesas de remuneração baseada em ações passaram de 2,8% em 2023 para 2,6% em 2024.

Resultado financeiro líquido

Resultado financeiro líquido apresentou valor negativo, com uma redução de 15,3% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 comparado ao mesmo período de 2023, passando de um valor negativo de R\$227,3 milhões em 2023 para um valor negativo de R\$192,5 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se principalmente à redução da taxa SELIC média, de 13,30% a.a. em 2023 (impulsionada pela taxa de 13,75% praticada entre janeiro e julho de 2023) para 10,94% a.a. em 2024 (beneficiado por uma taxa de 10,50% entre maio e setembro de 2024), resultando na redução do custo da dívida bruta da Companhia ao longo de 2024. Ao final de dezembro de 2024, a dívida total indexada ao CDI representava 94,4% do total da dívida bruta, enquanto para TR e IPCA era de 5,0% e 0,6%, respectivamente.

Lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício apresentou aumento de 31,4% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$1.020,6 milhões em 2023 para R\$1.341,0 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se principalmente por aumentos de R\$429,6 milhões na receita com venda de imóveis, de R\$75,0 milhões na receita de locação e de R\$27,7 milhões na receita de estacionamento. Como percentual da receita operacional líquida, o lucro líquido do período apresentou aumento, passando de 50,3% em 2023 para 52,7% em 2024.

Fluxo de Caixa

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2024	2023	2022	2024x 2023	2023x 2022
(em milhares de R\$, exceto %)					
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	1.489.466	1.187.600	1.203.854	25,4%	(1,4%)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(805.777)	(376.304)	(929.719)	114,1%	(59,5%)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento	(791.244)	(677.727)	(804.339)	16,7%	(15,7%)
Varição no caixa e equivalentes de caixa	(107.555)	133.569	(530.204)	(180,5%)	(125,2%)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	157.158	23.589	553.793	566,2%	(95,7%)
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	49.603	157.158	23.589	(68,4%)	566,2%

Análise do fluxo de caixa no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, apresentamos uma variação negativa de R\$107,6 milhões na conta de caixa e equivalentes a caixa, decorrente (i) da geração de R\$1.489,5 milhões no caixa das atividades operacionais, (ii) da aplicação de R\$805,8 milhões no caixa das atividades de investimento, e (iii) da aplicação de R\$791,2 milhões do caixa das atividades de financiamento.

Atividades Operacionais

Em 2024, o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais apresentou uma entrada de caixa de R\$1.489,5 milhões, composta principalmente de (i) lucro antes dos impostos de R\$1.517,0 milhões e (ii) baixas líquidas em depósitos judiciais de R\$92,7 milhões, sendo parcialmente compensado (iii) pelo aumento no saldo de contas a receber de R\$262,6 milhões, composto principalmente pela venda de imóveis (venda de 25% de participação do JundiaíShopping, venda de terrenos e contas a receber de empreendimentos imobiliários).

Atividades de Investimento

Em 2024, o caixa líquido aplicado nas atividades de investimento apresentou uma saída de caixa de R\$805,8 milhões, composta principalmente (i) por adições em propriedade para investimento de R\$853,2 milhões, sendo parcialmente compensado (ii) pela baixa em propriedade para investimento de R\$86,9 milhões.

Atividades de Financiamento

Em 2024, o fluxo de caixa gerado nas atividades de financiamento apresentou uma saída de caixa de R\$791,2 milhões, composta principalmente de (i) amortização do principal de empréstimos, financiamentos e debêntures de R\$413,7 milhões, (ii) pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos e encargos sobre debêntures de R\$329,2 milhões, (iii) pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio de R\$513,4

milhões, e (iv) recompra de ações de R\$2.106,0 milhões, sendo parcialmente compensada, principalmente por (v) captação líquida de debentures de R\$2.587,6 milhões.

Em 2024, a principal fonte de captação de empréstimos, financiamentos e debentures foram os recursos obtidos pela Companhia (i) na décima terceira emissão para distribuição pública primária de debêntures para investimento e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor de R\$300,0 milhões, (ii) na décima quarta emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$500,0 milhões, e (iii) na décima quinta emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$1,8 bilhão, todas integralmente liberadas em 2024.

a. resultados das operações da Companhia

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Nossas principais receitas são provenientes das atividades de desenvolvimento, gestão e propriedade de shopping centers e do desenvolvimento de projetos imobiliários multiuso para venda e/ou locação no entorno dos shopping centers da Companhia.

Os Diretores da Companhia entendem que a sua principal receita operacional no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 resume-se à receita de locação. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, a receita de locação totalizou R\$1.703,6 milhões, tendo totalizado R\$1.628,6 milhões no exercício social findo em 2023.

A tabela abaixo demonstra a contribuição de cada atividade para o total de nossa receita consolidada nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, com análise vertical referente ao percentual da receita operacional líquida:

Exercício social findo em 31 de dezembro de								
	2024	AV	2023	AV	2022	AV	2024 x 2023	2023 x 2022
(em milhares de R\$, exceto %)								
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados	2.737.527	107,6%	2.189.238	107,9%	1.946.892	108,3%	25,0%	12,4%
Locação	1.703.615	66,9%	1.628.607	80,2%	1.502.282	83,6%	4,6%	8,4%
Estacionamentos	317.481	12,5%	289.739	14,3%	244.899	13,6%	9,6%	18,3%
Serviços	149.785	5,9%	159.009	7,8%	120.282	6,7%	(5,8%)	32,2%
Cessão de direitos	719	0,0%	(6.534)	(0,3%)	(5.687)	(0,3%)	(111,0%)	14,9%
Venda de imóveis	514.802	20,2%	85.226	4,2%	68.376	3,8%	504,0%	24,6%
Outras	51.125	2,0%	33.191	1,6%	16.740	0,9%	54,0%	98,3%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(192.738)	(7,6%)	(159.669)	(7,9%)	(149.287)	(8,3%)	20,7%	7,0%
Receita operacional líquida	2.544.789	100,0%	2.029.569	100,0%	1.797.605	100,0%	25,4%	12,9%

Shopping Centers e Torres Comerciais

No segmento de shopping centers e torres comerciais, nossas receitas são provenientes principalmente de:

Receita de locação de shopping centers: locação de lojas e espaços nos shopping centers por meio de contratos de locação sendo em sua maioria indexados ao IGP-DI, com termo padrão de cinco anos, nos quais o valor do aluguel é calculado a partir do maior entre (a) um aluguel mínimo, em valores de mercado, e/ou (b) um aluguel calculado pela aplicação de um percentual sobre o total das vendas do lojista. Há ainda, na maioria dos contratos, a cobrança de um décimo-terceiro aluguel no mês de

dezembro. Nossa receita de locação compreende também a locação de quiosques e espaços nos corredores e nos estacionamentos dos shopping centers para exposição de mídia e *merchandising*. As receitas de locação são líquidas de reduções temporárias negociadas com seus lojistas;

Receita de locação de torres comerciais: locação de escritórios e lajes corporativas nos empreendimentos imobiliários para locação, por meio de contratos indexados ao IGP-M, com termo padrão de cinco ou mais anos.

Cessão de direitos: o valor pago pelo lojista, líquido de luvas invertidas, pelo direito de usufruir da estrutura técnica/comercial do shopping center, pela vigência da locação de sua loja. Essa linha inclui também a taxa de transferência cobrada com base no aluguel mensal da loja quando prestado o serviço de assessoria de corretagem imobiliária para as partes interessadas; e

Receita de estacionamento: cobrança de taxa pela utilização do estacionamento de veículos nos shopping centers e torres comerciais para locação.

Imobiliário

No segmento de incorporação de imóveis comerciais e residenciais, nossas receitas são provenientes da comercialização das unidades, venda de terrenos e de propriedades.

Gestão e outros

Nossas receitas oriundas da prestação de serviços a shopping centers são provenientes principalmente de:

Taxa de administração dos shopping centers paga pelos proprietários do shopping center: calculada em sua maioria através de um percentual que incide sobre o resultado operacional líquido do empreendimento;

Taxa de administração dos shopping centers paga pelos condôminos: incluindo (i) taxa do condomínio edilício, calculada como um percentual do total das despesas condominiais; e (ii) taxa da associação dos lojistas, calculada como um percentual do total das despesas com fundo de promoção. O fundo de promoção é um fundo constituído pelas associações dos lojistas dos shopping centers e que tem por objetivo custear as despesas de promoções, publicidades e marketing nos empreendimentos.

Taxas de locação/corretagem: cobradas dos proprietários, sendo um percentual do contrato de aluguel, cessão de direitos, quiosques, Mall & Mídia e imóveis negociados. Outros serviços incluem consultorias, parcerias, e receitas extraordinárias.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

De acordo com os Diretores da Companhia, os fatores que afetaram materialmente seus resultados operacionais nas demonstrações financeiras de encerramento do exercício de 2024 podem ser assim resumidos:

Vendas dos lojistas: em 2024 as vendas dos lojistas dos shopping centers da Multiplan registraram o volume recorde de R\$24,0 bilhões, um aumento de 9,3% sobre 2023. Todos os shopping centers apresentaram crescimento, com destaques para o New York City Center com 33,8%, DiamondMall com 21,5%, e ShoppingSantaÚrsula com 17,3%. Em 2024, dez shoppings ultrapassaram a marca de R\$1,0 bilhão em vendas dos lojistas, totalizando R\$17,8 bilhões. O BarraShoppingSul e o ParkShoppingSãoCaetano são os shopping centers mais jovens deste grupo, recém-chegados à marca do bilhão. BarraShoppingSul apresentou R\$1,1 bilhão em vendas dos lojistas, um aumento de 15,1% comparado a 2023, e o ParkShoppingSãoCaetano apresentou R\$1,0 bilhão em vendas dos lojistas, um aumento de 7,7% comparado a 2023;

Receita de locação: atingiu a receita recorde de R\$1.703,6 milhões, um aumento de 4,6% sobre 2023, beneficiada por (i) reajustes contratuais, (ii) novos contratos assinados ao longo do ano melhorando a taxa de ocupação, (iii) crescimento do aluguel complementar (9,3% vs. 2023), (iv) a inauguração das expansões do DiamondMall e do ParkShoppingBarigüi em novembro de 2024, e (v) a aquisição de participação adicional de 9,0% no ParkJacarepaguá em junho de 2024; e

Receita de venda de imóveis: a receita de venda de imóveis apresentou um aumento de 504,0% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, passando de R\$85,2 milhões em 2023 para R\$514,8 milhões em 2024. Os Diretores da Companhia entendem que essa variação deveu-se principalmente pelo reconhecimento contábil parcial da primeira fase (Lake Victoria) do empreendimento Golden Lake, pela venda de 25,0% do JundiaíShopping, pela venda de três terrenos em Ribeirão Preto e pela venda de um terreno adjacente ao Parque Shopping Maceió.

b. variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

Na opinião dos Diretores, as principais variações das receitas no exercício social de 2024 podem ser assim atribuídas:

Variação de preço: de acordo com a métrica gerencial de avaliação da variação do aluguel de lojas existentes há mais de um ano no portfólio de shopping centers, denominado pela sigla inglesa “SSR” (*Same Store Rent*), a variação nominal do aluguel de lojas existentes há mais de um ano foi de 5,3%.

Inflação: o IGP-DI registrou um aumento de 6,9% em 2024, e a Companhia estima um efeito deste índice sobre seus contratos de aluguéis em 0,8% (efeito do reajuste anual do IGP-DI no mesmo período).

Venda de propriedades: a venda de propriedades resultou em aumento de R\$429,6 milhões da receita com venda de imóveis, impulsionada pela venda de 25,0% do JundiaíShopping e pela venda de quatro terrenos.

Aplicativo Multi: em 2024 foram fechadas parcerias de sucesso com o aplicativo potencializando (i) uma nova estratégia de criação de valor para a Companhia e (ii) a geração de receitas derivadas das parcerias. O aplicativo se baseia em cinco estratégias de criação de valor, gerando comodidade para nossos clientes, vendas para nossos lojistas, eficiência para nossos shoppings, geração de dados e receitas de parcerias para a Multiplan.

c. Impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia

Os Diretores da Companhia acreditam que o desempenho financeiro da Companhia e o de suas controladas pode ser afetado pela inflação medida pelo IGP-DI (divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) como descrito acima, pelo aumento real dos aluguéis estipulados em contrato, e pelo volume de área bruta locável disponível para locação.

Os Diretores estimam que cada um destes fatores influenciou no preço e volume de suas locações do seguinte modo:

Câmbio: a Companhia tem todas suas receitas em moeda local, e não possui empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira.

Taxas de juros: a participação das dívidas atreladas ao CDI apresentou aumento, saindo de 87,2% em 2023 para 94,4% em 2024, enquanto a da TR caiu de 9,9% em 2023 para 5,0% em 2024. Em 2024 ocorreram reduções e aumentos nos principais indexadores de dívidas:

- Nos nove primeiros meses de 2024 ocorreram três reduções no principal indexador de dívidas, a taxa básica de juros (Selic), caindo de 11,75% ao ano em 31 de dezembro de 2023 para 10,50% ao ano com vigência até 18 de setembro de 2024;
- Em 19 de setembro de 2024 a Selic iniciou um processo de alta, passando por três aumentos, saindo de 10,50% ao ano em 18 de setembro de 2024 para 12,25% ao ano em 31 de dezembro de 2024;
- As variações acima resultaram na redução da taxa SELIC média, de 13,30% a.a. em 2023 para 10,94% a.a. em 2024;
- A TR acumulada caiu de 1,75% nos últimos doze meses terminados em 31 de dezembro de 2023 para 0,81% nos últimos doze meses terminados em 31 de dezembro de 2024;
- Essas variações resultaram na redução do custo de captação de recursos de terceiros, incluindo empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures, e consequentemente redução do custo de suas despesas financeiras.

a. Mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

As alterações ao IAS 7 e IFRS 7 (acordos de financiamento de fornecedores) foram aplicadas pela primeira vez em 2024 e não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Adicionalmente, o IFRS 18 (apresentação e divulgação das demonstrações contábeis) foi emitido em 2024, mas somente será aplicado em períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Esse pronunciamento, substituirá o CPC 26/IAS 1 (apresentação das demonstrações contábeis), e dentre as alterações destacam-se as seguintes:

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.
- Todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.
- A Companhia está avaliando o impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de resultados, da demonstração dos fluxos de caixa, das divulgações adicionais exigidas para MPMs, assim como o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras.

Por fim, para as demais normas emitidas em 2024 com aplicações previstas para os exercícios seguintes, a Companhia entende que não haverá impacto material em suas demonstrações financeiras. São as seguintes normas: publicação da IFRS 19 (subsidiárias sem responsabilidade pública - divulgações); alterações ao CPC 18 - R3 (investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto); alterações ao ICPC 09 (demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial); alterações ao CPC 02 - R2 (efeitos nas mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis) e alterações ao CPC 37 - R1 (adoção inicial das normas internacionais de contabilidade).

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Em seu relatório de auditoria relativos às demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, nossos auditores incluíram um parágrafo de ênfase mencionando que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Os Diretores da Companhia esclarecem que, o parágrafo de ênfase apenas reflete que a Companhia está em consonância com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, orientando as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 (ratificada pela Resolução CVM nº 150/2022) ainda vigente, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo.

Adicionalmente os Diretores da Companhia ressaltam que essa prática é comum a todas as companhias do setor imobiliário.

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Os Diretores esclarecem que a Companhia não introduziu ou alienou nenhum segmento operacional às suas atividades com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Os Diretores esclarecem que a Companhia conclui em dezembro de 2024 a venda de 25,0% de participação do JundiaíShopping pelo valor de R\$253,2 milhões. A venda da participação minoritária resultou em um lucro líquido de R\$170,6 milhões em 2024, equivalente a 12,7% do lucro líquido da Companhia de R\$1.340,8 milhões em 2024. Após a transação, a Companhia passou a deter a participação de 75,0% do JundiaíShopping.

c. eventos ou operações não usuais

Não houve eventos ou operações não usuais com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras da Companhia.

a. valor das medições não contábeis

EBITDA

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 (“Instrução CVM 527”), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido antes (i) do resultado financeiro líquido, (ii) do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro e (iii) das despesas de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão entre o EBITDA e a receita operacional líquida.

O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (“IFRS”), emitidas pelo International Accounting Standard Board (“IASB”), não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores de desempenho operacional ou substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Companhia. Além disso, essas medidas não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Não obstante o EBITDA possuir um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM 527, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM 527 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA preparado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM 527 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM 527.

Seguem abaixo os valores do EBITDA e da margem EBITDA nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Medições não contábeis	2024	2023	2022	2024 x 2023	2023 x 2022
(em milhares de R\$, exceto %)					
EBITDA	1.848.038	1.506.522	1.275.254	22,7%	18,1%
Margem EBITDA (EBITDA sobre receita operacional líquida)	72,6%	74,2%	70,9%	(161) p.b.	329 p.b.

NOI

O NOI (Net Operating Income) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia. No cálculo do NOI, a Companhia considera apenas o resultado da somatória de receita de locação e receita de estacionamento, incluindo o efeito da linearidade, menos os

custos e despesas de propriedade – shopping centers e torres comerciais (que incluem custos de estacionamento, aluguel, arrendamento, propriedades, ocupação, encargos condominiais, marketing, provisão para créditos de liquidação duvidosa e outros custos e despesas). A margem NOI é calculada pela divisão entre o NOI e o somatório das receitas de locação e estacionamento.

A conciliação com as demonstrações financeiras consiste no lucro líquido do exercício da Companhia antes (i) do imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos, (ii) resultado financeiro líquido, (iii) outras receitas (despesas) operacionais, líquidas, (iv) da depreciação e amortização (sede), (v) do resultado de equivalência patrimonial, (vi) das despesas de remuneração baseadas em opções de ações, (vii) despesas com projetos para venda, (viii) despesas com projetos para locação, (ix) despesas administrativas – sede, (x) custo dos imóveis vendidos, (xi) custo com depreciações e amortizações, (xii) impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados, (xiii) outras receitas operacionais, (xiv) receita da venda de imóveis, (xv) receita de cessão de direitos e (xvi) receita de serviços.

O NOI e a margem NOI não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores de desempenho operacional ou substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Companhia.

O NOI e a margem NOI não possuem um significado padrão. Nesse sentido, caso o significado adotado pela Companhia não seja adotado por outras sociedades, o NOI e a margem NOI divulgados pela Companhia podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras sociedades.

Seguem abaixo os valores do NOI e da margem NOI nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Medições não contábeis	2024	2023	2022	2024 x 2023	2023 x 2022
<i>(em milhares de R\$, exceto %)</i>					
NOI	1.856.635	1.732.833	1.536.795	7,1%	12,8%
Margem NOI (NOI sobre a soma da receita de locação e receita de estacionamento)	91,9%	90,3%	88,0%	153 p.b.	237 p.b.

FFO

O FFO (Funds From Operation) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro líquido do exercício da Companhia, após a dedução de lucro atribuível a não controladores, e antes do imposto de renda e contribuição social diferidos, e da depreciação e amortização (custos

e despesas). A margem FFO é calculada pela divisão entre o FFO e a receita operacional líquida.

O FFO e a margem FFO não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como alternativa ao lucro líquido, ao fluxo de caixa operacional, assim como não devem ser consideradas como indicador de desempenho operacional ou alternativa ao fluxo de caixa como indicador de liquidez da Companhia.

O FFO e a margem FFO não possuem um significado padrão. Nesse sentido, caso o significado adotado pela Companhia não seja adotado por outras sociedades, o FFO e a margem FFO divulgados pela Companhia podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras sociedades.

Seguem abaixo os valores do FFO e da margem FFO nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Medições não contábeis	2024	2023	2022	2024 x 2023	2023 x 2022
<i>(em milhares de R\$, exceto %)</i>					
FFO	1.582.269	1.240.517	1.030.209	27,5%	20,4%
Margem FFO (FFO sobre receita operacional líquida)	62,2%	61,1%	57,3%	105 p.b.	381 p.b.

Dívida Líquida/EBITDA últimos doze meses

A Dívida Líquida/EBITDA últimos doze meses é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras, resultado da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA acumulado dos últimos doze meses.

A Dívida Líquida consiste na somatória do (i) saldo no passivo circulante e no passivo não circulante de empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures, deduzidos (ii) os saldos no ativo circulante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

A Dívida Líquida/EBITDA não é uma medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam o endividamento para os períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como indicador de liquidez da Companhia.

A Dívida Líquida/EBITDA não possui um significado padrão. Nesse sentido, caso o significado adotado pela Companhia não seja o mesmo adotado por outras sociedades, a Dívida Líquida/EBITDA divulgada pela Companhia pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras sociedades.

Seguem abaixo os valores da Dívida Líquida/EBITDA últimos doze meses no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

Medições não contábeis	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
<i>(em milhares de reais, exceto x)</i>			
Dívida líquida	4.274.560	2.085.594	2.084.767
EBITDA	1.848.038	1.506.522	1.275.254
Dívida líquida/EBITDA	2,31 x	1,38 x	1,63 x

b. conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Cálculo do EBITDA	2024	2023	2022	2024 x 2023	2023 x 2022
<i>(em milhares de R\$, exceto %)</i>					
Lucro líquido do exercício	1.340.986	1.020.554	769.388	31,4%	32,6%
Imposto de renda e contribuição social	176.043	110.480	57.311	59,3%	92,8%
Depreciações e amortizações	138.510	148.146	206.751	(6,5%)	(28,3%)
Resultado financeiro líquido	192.499	227.342	241.804	(15,3%)	(6,0%)
EBITDA	1.848.038	1.506.522	1.275.254	22,7%	18,1%
Margem EBITDA	72,6%	74,2%	70,9%	(161) p.b.	329 p.b.

NOI

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Cálculo do NOI	2024	2023	2022	2024 x 2023	2023 x 2022
(em milhares de R\$, exceto %)					
Lucro líquido do exercício	1.340.986	1.020.554	769.388	31,4%	32,6%
Reconciliação de custos e despesas					
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	176.043	110.480	57.311	59,3%	92,8%
Resultado financeiro líquido	192.499	227.342	241.804	(15,3%)	(6,0%)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26.080	14.083	39.987	85,2%	(64,8%)
Depreciações e amortizações (sede)	23.944	22.049	22.526	8,6%	(2,1%)
Resultado de equivalência patrimonial	83	(19.452)	(16.553)	(100,4%)	17,5%
Despesas de remuneração baseada em opções de ações	66.782	56.166	38.484	18,9%	45,9%
Despesas com projetos para venda	28.203	21.729	24.580	29,8%	(11,6%)
Despesas com projetos para locação	13.578	5.745	2.591	136,3%	121,7%
Despesas administrativas – Sede	196.143	198.964	173.521	(1,4%)	14,7%
Custo dos imóveis vendidos	201.421	60.299	49.355	234,0%	22,2%
Custo com depreciações e amortizações	114.566	126.097	184.225	(9,1%)	(31,6%)
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	192.738	159.669	149.287	20,7%	7,0%
Reconciliação de receitas					
Outras	(51.125)	(33.191)	(16.740)	54,0%	98,3%
Venda de imóveis	(514.802)	(85.226)	(68.376)	504,0%	24,6%
Cessão de direitos	(719)	6.534	5.687	(111,0%)	14,9%
Serviços	(149.785)	(159.009)	(120.282)	(5,8%)	32,2%
NOI	1.856.635	1.732.833	1.536.795	7,1%	12,8%

Margem NOI

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Cálculo da margem NOI	2024	2023	2022	2024 x 2023	2023 x 2022
(em milhares de R\$, exceto %)					
Receita de locação	1.703.615	1.628.607	1.502.282	4,6%	8,4%
Receita de estacionamentos	317.481	289.739	244.899	9,6%	18,3%
Receita operacional de locação e estacionamento	2.021.096	1.918.346	1.747.181	5,4%	9,8%
Custos e despesas de propriedades	(164.461)	(185.513)	(210.386)	(11,3%)	(11,8%)
NOI	1.856.635	1.732.833	1.536.795	7,1%	12,8%
Margem NOI	91,9%	90,3%	88,0%	153 p.b.	237 p.b.

FFO

Exercício social findo em 31 de dezembro de					
Cálculo do FFO	2024	2023	2022	2024 x 2023	2023 x 2022
(em milhares de R\$, exceto %)					
Lucro líquido do exercício	1.340.986	1.020.554	769.388	31,4%	32,6%
Lucro atribuível a não controladores	(172)	(164)	(133)	4,9%	23,3%
Depreciações e amortizações	138.510	148.146	206.751	(6,5%)	(28,3%)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	80.089	32.264	(23.776)	148,2%	(235,7%)
Apropriação de receita de aluguel linear	22.856	39.717	77.979	(42,5%)	(49,1%)
FFO	1.582.269	1.240.517	1.030.209	27,5%	20,4%
Margem FFO	62,2%	61,1%	57,3%	105 p.b.	381 p.b.

Dívida Líquida/EBITDA últimos doze meses

Cálculo da Dívida Líquida/EBITDA	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
(em milhares de reais, exceto x)			
Passivos circulantes			
Empréstimos e financiamentos	272.248	122.063	123.696
Obrigações por aquisição de bens	35.241	61.058	133.771
Debêntures	306.772	348.432	337.636
Passivos não circulantes			
Empréstimos e financiamentos	749.376	1.011.888	1.105.960
Obrigações por aquisição de bens	0	33.619	12.375
Debêntures	4.102.536	1.683.914	1.396.320
Ativos circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	-49.603	-157.158	-23.589
Aplicações financeiras	-1.142.010	-1.018.222	-1.001.402
Dívida líquida	4.274.560	2.085.594	2.084.767
EBITDA	1.848.038	1.506.522	1.275.254
Dívida líquida/EBITDA	2,31 x	1,38 x	1,63 x

c. motivo pelo qual tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

O EBITDA é utilizado pela Companhia como medida adicional de desempenho de suas operações. A Companhia entende que o EBITDA é uma medida prática para aferir seu desempenho operacional explicitando a sua potencial geração bruta de caixa. O EBITDA não deve ser considerado isoladamente: (i) como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas, (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa, ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional.

O NOI é utilizado pela Companhia como medida adicional de desempenho de suas operações. A Companhia entende que o NOI é um dos indicadores operacionais da indústria de shopping centers, pois representa o desempenho operacional dos empreendimentos destacado de outras atividades da Companhia. O NOI não deve ser considerado isoladamente: (i) como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas, (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa, ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional.

O FFO é utilizado pela Companhia como medida adicional de desempenho. A Companhia entende que o FFO é um dos indicadores financeiros da indústria de shopping centers representando a potencial geração de fluxo de caixa operacional após a dedução do resultado financeiro e impostos e contribuições sobre a renda. O FFO não deve ser considerado isoladamente: (i) como único indicador para medir liquidez ou

capacidade de pagamento de obrigações e dívidas, (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa, ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional.

A Dívida Líquida/EBITDA últimos doze meses é utilizada pela Companhia como medida adicional como indicador de liquidez da Companhia. A Companhia entende que a Dívida Líquida/EBITDA últimos doze meses é um dos indicadores de liquidez da indústria de shopping centers. A Dívida Líquida/EBITDA últimos doze meses não deve ser considerada isoladamente como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes às demonstrações financeiras que as altere substancialmente.

	2024
a. regras sobre retenção de lucros	De acordo com o artigo 39 do Estatuto Social, juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral, para aprovação, proposta sobre a integral destinação do lucro líquido do exercício, caso aplicável, que remanescer após as seguintes deduções ou acréscimos, realizadas decrescentemente e nessa ordem: (i) 5% para formação da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social; (ii) importância destinada à formação de reservas para contingências e reversão das formadas em exercícios anteriores; (iii) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% do lucro líquido, destinada aos acionistas, como dividendo anual mínimo obrigatório; (iv) uma parcela correspondente a, no máximo, 100% do lucro líquido que remanescer, após as deduções das parcelas aludidas nos incisos anteriores, destinada à reserva de expansão, com vistas a assegurar recursos que permitam a realização de novos investimentos em capital fixo e circulante e a expansão das atividades sociais; e, se entender cabível; e (v) a parcela para execução de orçamentos de capital, na forma do que permitem os artigos 176, parágrafo 3º, e 196 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as disposições contidas no artigo 134, parágrafo 4º da referida Lei. Não foram realizadas retenções com base em orçamento de capital no período coberto por este item do Formulário de Referência.
a.i. valores das retenções de lucros	Foram aprovadas na AGO as seguintes destinações para o lucro líquido: (i) R\$ 65.517.421,12, destinados à reserva legal; (ii) R\$938.831.001,28, destinados à reserva de expansão; e (iii) ratificar a distribuição do montante total bruto de R\$540.000.000,00 (sendo R\$468.010.792,33 líquido de impostos) a título de distribuição de juros sobre capital próprio aos acionistas, dos quais R\$311.207.750,32 referentes a distribuição dos dividendo mínimo obrigatório. Não foram aprovadas outras destinações além daquelas mencionadas acima.
a.ii. percentuais em relação aos lucros totais declarados	(i) Reserva Legal: 5,00% (ii) Reserva de Expansão: 71,65%; e (iii) Dividendos / Juros sobre o Capital Próprio: 23,35%.

	2024
b. regras sobre distribuição de dividendos	A Companhia assegura aos seus acionistas o pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório, correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de seu lucro líquido anual ajustado. De acordo com o artigo 202, §§ 4º e 5º da Lei das S.A. e com o artigo 39, parágrafo 3º do Estatuto Social, o dividendo obrigatório não será pago no exercício em que os órgãos da administração informarem à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia, sendo certo que o Conselho Fiscal, se em exercício, proferirá parecer sobre essa informação. Os dividendos assim retidos serão pagos quando a situação financeira permitir. De acordo com o artigo 40 do Estatuto Social da Companhia, a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá mandar levantar balanço trimestral e/ou semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços, desde que, na hipótese da Companhia levantar balanço trimestral e distribuir dividendos em períodos inferiores a um semestre, o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei nº 6.404/76. O Conselho de Administração poderá também declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, devendo, neste caso, tais proventos, se distribuídos, serem descontados do valor devido a título de dividendo mínimo obrigatório.
c. periodicidade das distribuições de dividendos	A aprovação da distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio competirá ao Conselho de Administração da Companhia, <i>ad referendum</i> da Assembleia Geral Ordinária, conforme autorizado na forma da Lei das Sociedades por Ações e pelo artigo 22 item (g) do Estatuto Social da Companhia. Ainda, de acordo com o artigo 40 do Estatuto Social, a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá mandar levantar balanço trimestral e/ou semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços, desde que, na hipótese da Companhia levantar balanço trimestral e distribuir dividendos em períodos inferiores a um semestre, o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do artigo 182 da Lei nº 6.404/76. O Conselho de Administração poderá também declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, devendo, neste caso, tais dividendos, se distribuídos, serem descontados do valor devido a título de dividendo mínimo obrigatório. Historicamente, a Companhia

	2024
	tem realizado distribuições de juros sobre o capital próprio em períodos semestrais e trimestrais, conforme deliberações do Conselho de Administração. Com relação ao exercício social de 2024, foi distribuído o montante total bruto de R\$540.000.000,00 (sendo R\$468.010.792,33 líquido de impostos) a título de juros sobre capital próprio aos acionistas, dos quais R\$311.207.750,32 referentes a distribuição dos dividendo mínimo obrigatório.
d. eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Nos termos do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Terceira, da Sexta, da Sétima, da Décima e da Décima Primeira Emissões da Companhia e dos Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Quarta e da Quinta Emissão da Companhia, as respectivas Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na hipótese em que seja deliberada a distribuição de dividendos ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias, observado o prazo de cura estabelecido na referida Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedades por Ações.
e. se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.	A Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

a. os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*)

Os Diretores da Companhia esclarecem que a Companhia não mantém qualquer operação, contrato, obrigação ou outros tipos de compromissos em Companhias cujas demonstrações financeiras não sejam consolidadas com as suas ou outras operações passíveis de gerar um efeito relevante, presente ou futuro, nos seus resultados ou em sua condição patrimonial ou financeira, receitas ou despesas, liquidez, investimentos, caixa ou quaisquer outras não registradas em suas demonstrações financeiras.

(i) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há carteiras de recebíveis baixadas não evidenciados no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024, sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades.

(ii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024.

(iii) contratos de construção não terminada

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de construção não terminados não evidenciados no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024.

(iv) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Os Diretores informam que não existem outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

b. natureza e o propósito da operação

Os Diretores informam que não existem outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

c. natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Os Diretores informam que não existem outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

a. investimentos

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Os Diretores informam que a Companhia tem atualmente em seu portfólio 5 (cinco) projetos em andamento.

Projetos Imobiliários

O Golden Lake, lançado em outubro de 2021, é o maior projeto em área privativa do banco de terrenos da Companhia e está localizado em Porto Alegre, ao lado do BarraShoppingSul. O projeto contará com aproximadamente 18 torres residenciais totalizando 250 mil m² de área privativa. Os pilares para o desenvolvimento do Golden Lake são a sofisticação, exclusividade, ineditismo e comodidade.

Lake Eyre: em setembro de 2024, a Companhia anunciou o pré-lançamento da segunda fase do projeto Golden Lake – o Lake Eyre. O projeto inclui 127 apartamentos, e até 5 de fevereiro de 2025, 54 unidades já haviam sido vendidas.

Lake Victoria: até dezembro de 2024, foram vendidas 69,1% das unidades do Lake Victoria, o que corresponde a R\$369,0 milhões do valor geral de vendas do projeto. O Lake Victoria é a primeira fase do projeto residencial Golden Lake com entrega prevista para 2025.

Novas Expansões de Shopping Centers

MorumbiShopping Expansão VI: anunciada em dezembro de 2023, a 6ª expansão do MorumbiShopping contará com uma readequação de mix e uma grande revitalização. Com 13.141 m², a expansão inclui a adição de 7.377 m² de ABL e uma readequação do mix de 5.764 m². A expansão e a readequação trarão 13.141 m² de novas lojas, o que resultará em um novo mix para o shopping. Uma área existente, anteriormente ocupada por duas lojas âncoras e três lojas satélites, dará espaço para novas lojas, além de uma nova e moderna área de mall e circulação. A expansão, que será distribuída em três andares, contará com 40 novas lojas, incluindo cinco lojas que serão realocadas. As obras foram iniciadas em 2024, com inauguração prevista para 2026, e elevará a ABL do shopping para 63.332 m². O investimento total na expansão e readequação foi estimado em R\$233,0 milhões e a Companhia contará com um investimento proporcional à sua participação no ativo.

Parque Shopping Maceió Expansão I: anunciada em abril de 2024, a 1ª expansão do Parque Shopping Maceió tem previsão de adicionar cerca de 5,5 mil m² de ABL (área bruta locável), integrando o Centro Médico à praça de alimentação através de 45 novas lojas, contribuindo ainda mais com a oferta de produtos e serviços. Em linha com a estratégia multiuso, o projeto inclui também a criação de uma passarela coberta ligando o shopping center aos empreendimentos imobiliários (residenciais, comerciais e hospital) que estão sendo desenvolvidos no entorno do Parque Shopping Maceió, o que

poderá contribuir ainda mais para o aumento do fluxo de pessoas. O investimento total na expansão foi estimado em R\$55,4 milhões e a Companhia contará com um investimento proporcional à sua participação no ativo.

ParkShopping Expansão X: anunciada em outubro de 2024, a 10ª expansão do ParkShopping conta com 8.615 m² de área bruta locável (ABL) e mais de 60 novas lojas, trazendo novas experiências, conveniência e conforto, integrando ainda mais o shopping center ao ParkShopping Corporate. A expansão tem previsão do início das obras em 2025 e inauguração estimada para 2026. A expansão com investimento pela Companhia previsto de R\$162,6 milhões considera a participação da Multiplan de 73,5% ponderada pela ABL.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Novos Projetos Imobiliários

Não há financiamento firmado para o desenvolvimento do Lake Victoria e do Lake Eyre, a primeira e segunda fase do empreendimento Golden Lake.

Novas Expansões de Shopping Centers

Não há financiamento firmado para o desenvolvimento da sexta expansão do MorumbiShopping, da primeira expansão do Parque Shopping Maceió e da décima expansão do ParkShopping.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Os Diretores esclarecem que a Companhia não possui desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimento previstos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

2024

Inauguração de expansões: a Companhia concluiu em novembro de 2024 a inauguração das expansões dos shopping centers DiamondMall Expansão II e ParkShoppingBarigüi Expansão III, com um investimento conjunto de R\$486,0 milhões;

ParkJacarepaguá: a Companhia concluiu em junho de 2024 a aquisição de 9,0% na ABL do ParkJacarepaguá, elevando, portanto, a participação na propriedade para 100,0%. O valor da aquisição foi de R\$66,0 milhões.

JundiaíShopping: em dezembro de 2024 a Companhia concluiu a venda de 25,0% de participação do JundiaíShopping pelo valor de R\$253,2 milhões. Após a transação, a Companhia passou a deter a participação de 75,0% do JundiaíShopping.

2023

DiamondMall: em janeiro de 2023 a Companhia assinou promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro referente à aquisição de 24,95% do shopping center DiamondMall, elevando, portanto, a participação da Companhia para 75,05%. O preço de aquisição foi de R\$170,0 milhões.

c. novos produtos e serviços

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Os Diretores informam que não divulgaram pesquisas em andamento relevantes para desenvolvimento de novos produtos e serviços.

(ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Os Diretores informam que não divulgaram pesquisas em andamento relevantes para desenvolvimento de novos produtos e serviços.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Os Diretores informam que não divulgaram projetos em desenvolvimento já divulgados relevantes para desenvolvimento de novos produtos e serviços, além dos citados no item 2.10.a (i) acima.

(iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Os Diretores informam que não divulgaram projetos em desenvolvimento já divulgados relevantes para desenvolvimento de novos produtos e serviços, além dos citados no item 2.10.a (i) acima.

d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Expansão do ParkShoppingBarigüi: a expansão do ParkShoppingBarigüi, inaugurada em 2024, é um exemplo das iniciativas relacionadas a questões ASG adotadas pela Companhia. O projeto inclui a implementação do Parque Viva Barigui, um corredor ecológico que requalifica as margens do Rio Barigui, interligando estas áreas através de caminhos e travessias para pedestres e ciclistas, dotados de novo paisagismo, que preserva e revitaliza os remanescentes vegetais relevantes e cria espaços de lazer e de desfrute da paisagem.

Expansão do MorumbiShopping: a sexta expansão do MorumbiShopping, anunciada em 2023, contará com o que há de mais contemporâneo e moderno, incluindo claraboias, áreas verdes e lounges, além de materiais de alto desempenho, em linha com as estratégias ASG adotadas pela Companhia.

Novo Projeto Imobiliário – Golden Lake: lançada em 2021, a primeira fase do projeto Golden Lake, o Lake Victoria, está em processo de certificação EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*) pelo IFC (*International Finance Corporation*). A certificação foca nas questões que provocam impacto ambiental na construção civil, considerando três categorias: economia de energia, de água e energia incorporada em materiais. Através de iniciativas como utilização de vidros de alta performance, lâmpadas de LED e materiais sustentáveis, o projeto atenderá ao critério de 20% ou mais de economia nas três categorias mencionadas.

Selo LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*): o mais recente shopping inaugurado pela Companhia (2021), o ParkJacarepaguá, foi desenvolvido seguindo os critérios para a obtenção do selo LEED, que considera os critérios relacionados à economia de água e energia, além de redução de CO₂ e resíduos, em linha com a estratégia da Companhia. Adicionalmente, o shopping center conta com uma usina de energia solar instalada em uma área de 16 mil m² em seu telhado com 3.686 painéis de células fotovoltaicas e capacidade para gerar 2.122 MWh de energia ao ano.

Através de sua estratégia ASG, a empresa realiza uma série de iniciativas que visam melhorar a vida das pessoas, reduzir impactos no meio ambiente e reforçar a sua estrutura de Governança, incluindo:

Ambiental: a Multiplan entende que a forma mais eficiente de gerir recursos é considerando como reaproveitá-los, minimizando assim o impacto no meio ambiente. Para isso, a empresa investe no reuso de água, usinas fotovoltaicas, materiais de alto desempenho e outros. Em 2024, a planta fotovoltaica da Multiplan localizada em Paty do Alferes (RJ) supriu toda energia consumida por sua sede e evitou a emissão de 1.082 toneladas de CO₂ no período. No mesmo período, o complexo fotovoltaico desenvolvido pela Multiplan para suprir a demanda energética do VillageMall (RJ) evitou o lançamento de quase 11.566 toneladas de CO₂ na atmosfera. Além das usinas fotovoltaicas mencionadas acima, a Multiplan investiu diretamente em painéis fotovoltaicos em quatro outros shoppings: ParkShoppingCampoGrande, ParkShopping Canoas, ParkShoppingSãoCaetano e ParkJacarepaguá.

Social: a Companhia entende que seus shopping centers são catalisadores do desenvolvimento urbano, gerando milhares de empregos, auxiliando na mobilidade urbana e aumentando a renda da população do entorno, além de oferecer opções de lazer, arte e cultura. A Companhia reconhece que pode impactar ainda mais a sociedade por meio de ações ativas. Por isso, foi criado o selo “Multiplique o Bem” com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento social e a qualidade de vida das comunidades onde seus shoppings estão presentes. Ao longo de 2024, foram realizadas aproximadamente 230 ações sociais sob o selo, como campanhas de doações de sangue, feiras para adoções de animais de estimação e arrecadação de alimentos.

Governança: a Governança Corporativa da empresa é baseada nos pilares de transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa. A Companhia teve uma série de avanços nesse tópico em 2024, incluindo (i) o aumento do

free-float de 44,3% para 60,7%, resultado da aquisição de 90,0 milhões de ações ordinárias de sua própria emissão detidas pelo acionista 1700480 Ontario Inc. e o cancelamento de 81,6 milhões de ações em 2024, reduzindo o capital social para 519,2 milhões de ações em 31 de dezembro de 2024, (ii) o aumento no número de membros independentes do Conselho de Administração de um para dois membros, e (iii) a instalação do Conselho Fiscal, contendo apenas membros independentes.

Para mais informações, visite os Relatórios Anuais de Sustentabilidade da Companhia, publicados há mais de 10 anos e disponíveis no site da CVM (www.cvm.gov.br), da B3 (<https://www.b3.com.br>) e no site de RI da Companhia (<https://ri.multipplan.com.br/>) na aba “Relatório Anual”.

Os Diretores da Companhia entendem que não ocorreram outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 480, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas anteriormente.

Desta forma, a Companhia optou por não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas nos 3 últimos exercícios sociais.

(a) objeto da projeção

Não aplicável tendo em vista que não divulgamos projeções.

(b) período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável tendo em vista que não divulgamos projeções.

(c) premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

Não aplicável tendo em vista que não divulgamos projeções.

(d) valores dos indicadores que são objeto da previsão

Não aplicável tendo em vista que não divulgamos projeções.

(a) informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas neste Formulário de Referência e quais delas estão sendo repetidas neste Formulário de Referência

Não aplicável tendo em vista que não divulgamos projeções.

(b) quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não aplicável tendo em vista que não divulgamos projeções.

(c) quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega deste Formulário de Referência e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Não aplicável tendo em vista que não divulgamos projeções.

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.

(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos

Na data da apresentação deste Formulário de Referência, a Companhia não possui uma política específica de gerenciamento de riscos, adotando um conjunto de manuais, regras e procedimentos desenvolvidos para mitigar ou controlar os principais riscos estratégicos operacionais, e riscos de mercado. Não obstante, novas avaliações e testes de aderência são continuamente aprimorados com o propósito de acompanhar as mudanças e evoluções naturais de cada procedimento. Na área de *Compliance*, as regras vêm recebendo atualizações através de programas voltados à disseminação da cultura e das regras da Companhia, treinamentos aos colaboradores, constante aprimoramento do sistema de cadastro de terceiros, revisão do Código de Conduta e criação da área de Auditoria Interna. Especificamente quanto aos riscos de mercado, a Companhia realiza o monitoramento contínuo desses riscos através de seus departamentos financeiro e de planejamento.

(b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos

(i) Riscos para os quais se busca proteção

Em relação aos riscos indicados no item 4.1, os principais riscos para os quais se busca proteção são: (i) falhas nos processos padrões e de rotina dos sistemas de tecnologia da informação; (ii) danos materiais à imagem dos nossos shopping centers e/ou à nossa reputação; (iii) falhas na execução de nossa estratégia de negócio; (iv) aumento da inadimplência, dificuldades na revisão dos valores dos aluguéis e aumento de vacância; (v) riscos patrimoniais e riscos de responsabilidade civil dos shopping centers e torres comerciais em operação; (vi) risco de engenharia na execução de empreendimentos; (vii) riscos cibernéticos; e (viii) riscos socioambientais, climáticos e de governança.

Eventos externos e fortuitos são protegidos e/ou remediados de acordo com suas características.

Em relação aos riscos indicados no item 4.3, a Companhia monitora e estuda os principais fatores de risco de mercado inerentes à sua atividade. Esses fatores estão ligados (i) a volatilidade das taxas de juros e inflação no mercado local, as quais podem afetar o resultado financeiro da Companhia e o cálculo de valor justo de suas propriedades, (ii) a volatilidade das taxas de câmbio que podem afetar eventuais obrigações não recorrentes em moeda estrangeira; (iii) o risco de crédito de seus clientes; e (iv) o risco de crédito relacionado à aplicação de seus recursos de caixa e equivalentes de caixa.

(ii) Instrumentos utilizados para proteção

Entre os principais instrumentos utilizados para proteção dos riscos indicados no item 4.1 temos: (i) avaliação constante dos processos padrões e de rotina dos sistemas de tecnologia da informação, através de avaliações e testes, e utilização de 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, (ii) utilização de uma equipe de gestão de crise – formada por integrantes da administração do shopping center, da assessoria de imprensa e da direção da Companhia - que aplicará as regras de gestão de crise da Companhia com o objetivo de minimizar os possíveis impactos materiais e imateriais causados por incidentes que podem ocorrer em seu interior e podem causar danos aos seus consumidores, frequentadores e à imagem dos nossos shopping centers, (iii) realização de comitês estratégicos em temas como proteção de dados, ESG, ética, prevenção à lavagem de dinheiro e financeiro, (iv) realização de reuniões semanais da diretoria, realização de comitês de comercialização, e utilização de relatórios de acompanhamento, (v) contratação de apólices de seguro para cada empreendimento, sendo uma que assegura riscos patrimoniais e uma que assegura riscos de responsabilidade civil geral, (vi) contratação de apólices de seguro para as obras de expansão, revitalização, readequação ou construção; e (vii) contratação de apólice de seguro para riscos cibernéticos.

Em relação aos riscos de mercado indicados no item 4.3, a Companhia tem como principais estratégias de proteção patrimonial: (a) a compatibilização de forma significativa entre seus ativos e passivos financeiros, alinhando prazos, custos, indexação, moedas e outros; (b) a pulverização de suas receitas e de seus recebíveis entre as diferentes propriedades da Companhia e os diferentes segmentos do varejo decorrentes do sortimento das lojas; (c) a aplicação da liquidez de forma conservadora, em investimentos de liquidez imediata e de baixo risco de crédito. Com base nos sistemas existentes e na integração com o planejamento estratégico, o departamento financeiro constantemente monitora a liquidez da Companhia conduzindo as atividades de captação e aplicação de recursos de acordo com as estratégias da Companhia.

(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A Companhia adota uma estrutura organizacional como modelo de governança e base para seu gerenciamento de riscos, a qual contempla, entre outros aspectos, segregação de funções, decisões colegiadas, atribuições de alçadas, monitoramento contínuo, classificação, tratamento, necessidade de redundância, conforme descrito abaixo:

- Colaboradores que atuam diretamente na operação e na condução dos negócios da Companhia: são responsáveis por identificar os riscos e garantir o fluxo de informações inerentes ao seu gerenciamento para seus superiores hierárquicos, tomando as medidas preventivas e mitigadoras que estejam ao seu alcance.
- Diretoria: com o auxílio e o direcionamento da área de *Compliance*, os diretores executivos são responsáveis pela administração dos riscos relacionados às suas unidades organizacionais, disseminando e acompanhando a aplicação dos procedimentos de gerenciamento de riscos no âmbito de suas respectivas áreas, através de revisão de orçamentos, indicadores de desempenho, controles físicos e processamento de dados.

- Comitê de Auditoria: criado em 2023, o comitê é formado pelas vice-presidências da Companhia e tem o papel de aprovar os planos anuais de atividades a serem realizadas pela área de Auditoria Interna, bem como receber e aprovar os resultados obtidos.
- Conselho de Administração: os membros do Conselho de Administração se reúnem periodicamente para discutir as estratégias de negócio da Companhia e se atualizar sobre os resultados financeiros e os projetos em andamento, o que lhes permite avaliar e supervisionar a adequação das práticas de gerenciamento de riscos da Companhia.
- Área de *Compliance*: subordinada diretamente ao Diretor Presidente, tem como principais responsabilidades: (i) revisão periódica de processos internos; (ii) desenvolvimento de políticas mais rígidas de controle e cumprimento dos procedimentos e regras internas; (iii) execução de auditorias e testes de aderência; (iv) acompanhamento das políticas de alçada; (v) disseminação da cultura de *Compliance*; (vi) criação de controles e testes para garantir a adequação às regras estabelecidas pelas Leis 12.846/13 (Lei Anticorrupção) e 9.613/1998 (Lei de Lavagem de Dinheiro), suas respectivas regulamentações e alterações, e demais legislações pertinentes, inclusive no que tange ao combate à corrupção e à vedação à prática de qualquer ato lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira, alinhadas com programas de ética do Ministério da Transparência, Fiscalização e Controladoria-Geral da União (“CGU”); (vii) treinamento; e (viii) reporte à administração sobre os resultados da gestão de riscos.
- Auditoria Interna: formalmente instituída em 2023, a área tem como propósito fomentar as melhores práticas na gestão de riscos e controles dos processos corporativos que suportam os resultados da Companhia. As atividades realizadas pela área de Auditoria Interna serão livres de quaisquer interferências não autorizadas, tendo liberdade, agindo com transparência, conforme as orientações e aprovações da Presidência e Vice-Presidência de Compliance e Institucional.
- Auditoria Externa: o auditor independente contribui para o gerenciamento de riscos da Companhia através da revisão de suas informações financeiras e da elaboração de relatórios com sugestões de aprimoramentos dos controles internos da Companhia.
- Área de Planejamento: monitora riscos financeiros por meio de (i) acompanhamento de custos de obras e alocação de capital por meio de estudos de viabilidade; (ii) simulações de cenários, avaliando posição de caixa e de desempenho, considerando variações operacionais, de taxas de juros, mercado varejista e imobiliário, além de premissas tributárias e macroeconômicas; (iii) análises do impacto das taxas de juros na alocação de capital e na gestão de passivos financeiros; e (iv) acompanhamento dos riscos sobre o Orçamento Anual e covenants financeiros.

A Companhia mantém uma estrutura de diversos canais de comunicação, acessíveis a todas as partes interessadas, para o encaminhamento de relatos e reclamações sobre temas variados. Desde 2023, o Canal de Ética, gerido por empresa terceira independente e mencionado no Código de Conduta, permite envios anônimos e é tratado de forma

sigilosa por uma equipe especializada sob a coordenação de Compliance. Além disso, questões específicas de proteção de dados são endereçadas ao canal do Data Protection Officer (DPO). As interações diretas com o departamento de Compliance podem ser realizadas via e-mail, telefone, correspondência física ou encontros presenciais. Já no âmbito dos shoppings administrados pela Companhia, o SAC acolhe as manifestações dos clientes.

(c) Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada.

A Companhia entende que sua estrutura operacional de controle interno está adequada, através da utilização de testes de aderência para as operações mais críticas. Não obstante, periodicamente são efetuados ajustes que visam aprimorar a qualidade dos controles, das informações, da operação e dos parâmetros utilizados nesses processos. Além disso, a área de Auditoria Interna auxilia nesse sentido através de suas atividades independentes e objetivas de avaliação (*assurance*) e/ou consultoria relacionadas aos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança.

(a) Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Administração é responsável pelo estabelecimento e manutenção de controles internos adequados relativos aos relatórios financeiros da Companhia. O sistema de controle interno da Companhia foi elaborado para promover de forma razoável e em todos os aspectos relevantes a confiabilidade dos relatórios financeiros e a preparação das demonstrações financeiras para divulgação externa, conforme Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Não obstante, devido às limitações inerentes e apesar da segregação de funções na Companhia, os controles internos sobre os relatórios financeiros podem não ser capazes de prevenir ou detectar todos os erros. Além disso, as projeções sobre qualquer avaliação de efetividade para períodos futuros estão sujeitas ao risco de que os controles podem se tornar inadequados ou obsoletos devido a mudanças nas condições existentes.

Para minimizar tais riscos, a Companhia utiliza o sistema integrado de gestão empresarial SAP ERP. Adicionalmente, a Companhia vem atualizando e implementando novas funcionalidades do SAP, com o objetivo de promover maior eficiência, transparência e autonomia para os seus gestores.

A Companhia possui ainda uma política de alçadas, destacando-se o Regulamento para Contratação e Aprovação de Pagamentos Relevantes, que estabelece as diretrizes, responsabilidades e procedimentos a serem observados pelos colaboradores para realização de despesas, desembolsos, pagamentos e/ou assunção de obrigações acima de determinados valores.

Com base na avaliação da Administração da Companhia, concluiu-se que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha controles internos adequados sobre os relatórios financeiros, sem identificação de deficiências significativas.

(b) Estruturas organizacionais envolvidas

A Companhia entende que é de suma importância alocar uma equipe à preparação das informações financeiras e ao cumprimento das normas internacionais de contabilidade IFRS, incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Por esse motivo, a Contabilidade, com o suporte das áreas de *Compliance*, Tributário, Planejamento, Financeiro e Jurídico, é responsável por elaborar as demonstrações financeiras, às quais são devidamente aprovadas pela diretoria da área e pela Vice-Presidência Administrativa Financeira. Desta forma, a Companhia objetiva garantir a adoção das boas práticas de controles internos e a observância das normas contábeis aplicáveis.

(c) Forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Os resultados de todos os trabalhos relacionados aos controles internos são reportados ao vice-presidente, diretores e gerentes envolvidos. Para as deficiências identificadas é solicitado às áreas a elaboração de um plano de ação.

Adicionalmente, qualquer exceção observada nas atividades que possam impactar as demonstrações financeiras é reportada tempestivamente para adoção das ações corretivas, em linha com as melhores práticas.

(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores externos conduziram um estudo e avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Como resultado desse estudo e avaliação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. comunicou à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos que, na avaliação da administração da Companhia e dos auditores, não se configuram como deficiências significativas ou materiais em 31 de dezembro de 2022.

Adicionalmente, a KPMG Auditores Independentes Ltda. comunicou à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos que, na avaliação da administração da Companhia e dos auditores, não se configuram como deficiências significativas ou materiais em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(e) Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

A Administração concorda com as cartas de recomendações sobre os controles internos emitidas pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionadas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionadas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, não tendo sido identificadas deficiências ou recomendações significativas sobre os controles internos. De acordo com a avaliação da Administração, as demais deficiências reportadas pelos auditores não apresentam probabilidade ou magnitude com relação a distorções que possam surgir nas demonstrações financeiras.

(a) regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública

(i) principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade

A Companhia possui uma área de **compliance** desde 2015 e que em 2018 passou a ser exercida por uma Vice-Presidência própria (Vice-Presidente Institucional e de *Compliance*), o que lhe assegura autonomia de decisão e recursos adequados para implementação dos procedimentos de integridade. O Vice-Presidente Institucional e de *Compliance* está subordinado diretamente ao Diretor Presidente. Em 2024, a área de **compliance** passou a integrar a recém-criada Diretoria de Compliance e Auditoria Interna. As principais atividades da área de *compliance* são: (a) aprimoramento das políticas de controle e acompanhamento de falhas em mecanismos internos; (b) acompanhamento das políticas de alçada; (c) disseminação da cultura de *compliance*; (d) criação de controles e testes para garantir a adequação à Lei Anticorrupção, alinhadas com programas de ética do Ministério da Transparência, Fiscalização e Controle; e (e) treinamentos.

Adicionalmente, a Companhia mantém um processo de cadastro de fornecedores *KYP* (*Know Your Partner*), que permite realizar processos de gestão e avaliação de fornecedores e prestadores de serviços, bem como busca constantemente implementar novas soluções para o aprimoramento dos controles de gestão.

Com o objeto de difundir ainda mais sua cultura de *compliance*, a Companhia adota diversas ações de comunicação interna e externa, tais como vídeos sobre conduta ética disponibilizados a colaboradores e terceiros, bem como realiza anualmente a Semana do Compliance. Em 2023, a Companhia promoveu um extenso programa de treinamentos presenciais, abrangendo todos os colaboradores orgânicos da matriz e dos empreendimentos, tratando de temas como conduta ética, anticorrupção, doações e patrocínios, brindes, presentes e hospitalidades, conflito de interesses, riscos associados a terceiros, proteção de dados, assédios moral e sexual, ambiente de trabalho saudável e respeitoso. Em 2024, a Companhia lançou o Jogo da Integridade, composto por perguntas e respostas sobre temas essenciais do *Compliance*, a ser aplicado a todos os colaboradores orgânicos ao longo de 2025.

Como forma de monitoramento e avaliação dos procedimentos de integridade, o Vice-Presidente Institucional e de Compliance participa das reuniões de Diretoria, nas quais são discutidos os planos de desenvolvimento e as decisões estratégicas.

Para reforçar sua estratégia, a Companhia insere, nos contratos celebrados com terceiros, cláusulas compromissórias mediante as quais tais terceiros declaram e se comprometem a cumprir a legislação anticorrupção.

Procuramos, também, apoiar iniciativas que têm o objetivo de promover e difundir princípios éticos e de combate à corrupção, a exemplo dos patrocínios que fazemos a eventos e seminários promovidos por organizações e associações engajadas no tema.

Em complemento às atividades do *Compliance*, como parte do programa de integridade e visando ao reforço de controles, a Companhia instituiu a área de Auditoria Interna, a partir de março de 2023.

(iii) código de ética ou de conduta formalmente aprovado

A Companhia possui Código de Conduta originalmente implementado pelo Conselho de Administração em 30 de abril de 2012, posteriormente revisado em 28 de maio de 2014, tendo a sua mais recente atualização aprovada em 22 de agosto de 2022, que o tornou mais abrangente e acessível, com destaque para temas como padrões de conduta, confidencialidade, relacionamento com terceiros, procedimentos necessários à concessão e recebimento de brindes, presentes e hospitalidades, cuidados com doações e patrocínios e nas interações com o poder público, bem como conflito de interesses.

O Código de Conduta está publicamente disponível na sede da Companhia, no website de Relações com Investidores da Companhia, no endereço <https://ri.multiplan.com.br/governanca-corporativa/estatutos-politicas-e-codigos/>, bem como nas páginas de internet da CVM e da B3.

O referido Código de Conduta aplica-se a todos os administradores, funcionários, estagiários e terceiros com relacionamento recorrente com a Companhia, tais como fornecedores, prestadores de serviços, agentes intermediários e associados. A Companhia exige que todos os seus funcionários e administradores assinem declaração atestando estarem cientes das disposições do Código de Conduta e comprometendo-se a cumpri-lo no desempenho de suas funções. A adesão dos prestadores de serviços, fornecedores e demais terceiros ao Código de Conduta é formalizada através da inclusão da cláusula padrão de compliance nos respectivos contratos ou através da adesão do prestador às Normas Gerais de Contratação da Companhia. Adicionalmente, todos os novos fornecedores cadastrados recebem um comunicado, por meio do qual são apresentadas as regras de conduta anticorrupção e socioambiental que regem as suas atividades e devem ser observadas pelos parceiros.

Os princípios e regras anticorrupção previstos no Código de Conduta são difundidos aos funcionários da Companhia com forte engajamento da alta administração, através de ciclos de palestras, reuniões e treinamentos, bem como circulares e comunicados

enviados pela alta administração da Companhia com o objetivo de reiterar o compromisso com as práticas anticorrupção.

O Código de Conduta prevê expressamente que violações às regras anticorrupção são passíveis de punição criminal, civil e administrativa, nos termos da legislação anticorrupção em vigor, sujeitando, ainda, os infratores a medidas disciplinares que, dependendo da natureza e gravidade da infração, poderão culminar em demissão por justa causa ou imediata rescisão contratual, conforme o caso.

(b) canal de denúncias

Em 2023, a Companhia implantou uma nova ferramenta de Canal de Ética, aprimorando o meio de comunicação até então utilizado para recebimento de denúncias e reclamações. O Canal de Ética é operado por empresa independente, sendo assegurado anonimato, confidencialidade e proteção contra retaliações aos comunicantes de boa fé. O mecanismo está acessível a todos os públicos, interno e externo, através do portal multiplan.com.br/canaldeetica ou pelo e-mail canaldeetica@multiplan.com.br.

As manifestações recebidas, que incluem relatos, dúvidas e sugestões, são criteriosamente analisadas de forma imparcial pela área de compliance.

(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

A Companhia não tem conhecimento de casos confirmados de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados em seu interesse ou benefício contra a administração pública nos últimos 3 (três) exercícios sociais.

(d) razões pelas quais o emissor não adotou controles voltados para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública

Não aplicável, pois os controles adotados estão descritos acima.

No último exercício social, não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos.

Na data deste Formulário de Referência, não havia expectativas sobre a redução ou aumento na exposição aos principais riscos descritos na seção 4 deste Formulário de Referência.

Não existem outras informações que a Companhia considere relevante para este item 5.