



Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers



**INDEPENDENT
MEMBER**

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

***DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS
E CONSOLIDADAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023***

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lobesmachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers



**INDEPENDENT
MEMBER**

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes

Balanços Patrimoniais

Demonstrações de Resultados

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lobesmachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
BM Varejo Empreendimentos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da BM Varejo Empreendimentos S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BM Varejo Empreendimentos S.A., em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da BM Varejo Empreendimentos S.A., em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios (*IFRS*) emitidas pelo “*International Accounting Standards Board*” (*IASB*).



Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da BM Varejo Empreendimentos S.A. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por nós, cujo relatório datado de 10 de abril de 2024, contendo ênfase que a Companhia se encontra em fase pré-operacional com sua estratégia de financiamento vinculada a operações estruturadas atreladas a geração de caixa futuro do Empreendimento.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lobesmachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopemachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopemachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lopemachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopemachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers



**INDEPENDENT
MEMBER**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócios do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2024.

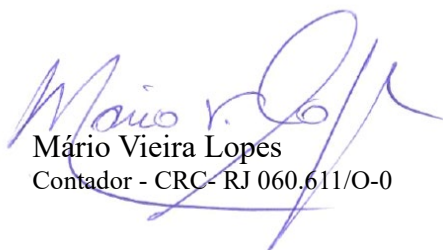


Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers



**INDEPENDENT
MEMBER**

CRC-RJ-2026/O-5



Mário Vieira Lopes
Contador - CRC- RJ 060.611/O-0

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lobesmachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)



Ativo	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	14.629	31.423	14.967	32.068
Contas a receber	6	12.124	-	13.280	-
Tributos a recuperar	7	1.246	335	3.121	1.331
Despesas antecipadas		2.949	1.136	2.960	1.136
Outros valores a receber		1.089	860	3.631	4.376
Total do ativo circulante		32.037	33.754	37.959	38.911
Ativo Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	6	2.125	-	2.125	-
Títulos a receber	8	4.783	1.820	4.783	1.820
Empréstimos com partes relacionadas	9	38.582	25.520	-	117
Investimentos	10	51.902	43.554	-	170
Propriedade para investimento	11	752.648	552.354	752.648	552.324
Outros valores a receber		1.813	-	2.400	-
		851.853	623.248	761.956	554.431
Imobilizado	12	31.494	38.360	48.208	49.814
Intangível	13	4.173	4.173	77.315	60.506
		35.667	42.533	125.523	110.320
Total do ativo não circulante		887.520	665.781	887.479	664.751
		919.557	699.535	925.438	703.662
Passivo e patrimônio líquido	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo Circulante					
Salários e encargos sociais	14	1.894	2.029	4.566	2.204
Fornecedores	15	35.565	15.820	65.653	30.073
Tributos a pagar	16	10.459	2.604	15.687	5.364
Empréstimos e financiamentos	17	7.447	2.000	7.492	2.000
Arrendamentos	18	5.714	5.757	539	5.757
Debêntures	19	4.788	21.800	4.788	21.800
Adiantamento de clientes	20	26.928	25.000	29.774	29.326
Outras obrigações		5.102	8.106	6.289	8.289
Total do passivo circulante		97.897	83.116	134.788	104.813
Passivo Não Circulante					
Arrendamentos	18	30.891	26.984	30.891	26.984
Debêntures	19	480.331	295.697	480.331	295.697
Tributos a pagar	16	4.035	2.707	4.662	3.054
Contas a pagar - partes relacionadas	9	1.590	1.891	-	970
Provisão para perdas no investimento	10	32.149	11.096	1.209	-
Provisão para processos judiciais	21	79	95	79	95
Outras obrigações		11.810	19.447	23.169	19.448
Total do passivo não circulante		560.885	357.917	540.341	346.248
Patrimônio Líquido					
Capital Social	22	532.553	276.164	532.553	276.164
Reservas de capital		77	126.338	77	126.338
Prejuízos acumulados		(271.855)	(144.000)	(271.855)	(144.000)
Total do patrimônio líquido		260.775	258.502	260.775	258.502
Participação de não controladores		-	-	(10.466)	(5.901)
		919.557	699.535	925.438	703.662

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.



Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida	23	29.133	5.545	35.032	4.213
Custos	24	(4.050)	(3.591)	(6.953)	-
Lucro bruto		25.083	1.954	28.079	4.213
Receitas (Despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	24	(88.905)	(54.086)	(123.550)	(73.152)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(56.134)	(19.338)	(3.310)	(2.406)
Outras receitas (despesas)		(5.278)	3.283	(26.513)	56
Resultado antes do resultado financeiro		(125.234)	(68.187)	(125.294)	(71.289)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	25	4.960	3.091	5.007	3.098
Despesas financeiras	25	(7.579)	(3.926)	(13.557)	(6.333)
Resultado antes dos efeitos tributários		(127.853)	(69.022)	(133.844)	(74.524)
Imposto de renda		-	-	(130)	-
Contribuição social		-	-	(49)	-
Resultado líquido do exercício		(127.853)	(69.022)	(134.023)	(74.524)
Resultado líquido atribuído a:					
Participação do acionista controlador		(127.853)	(69.022)	(127.853)	(69.022)
Participação dos acionistas não-controladores		-	-	(6.170)	(5.502)
		(127.853)	(69.022)	(134.023)	(74.524)
Prejuízo por ações expresso em reais (R\$)		(2,77)	(1,81)	(2,90)	(1,96)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)



	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Resultado do exercício	(127.853)	(69.022)	(134.023)	(74.524)
Total do resultado abrangente	<u>(127.853)</u>	<u>(69.022)</u>	<u>(134.023)</u>	<u>(74.524)</u>
Resultado abrangente atribuído a:				
Participação do acionista controlador	(127.853)	(69.022)	(127.853)	(69.022)
Participação dos acionistas não-controladores	-	-	(6.170)	(5.502)
	<u>(127.853)</u>	<u>(69.022)</u>	<u>(134.023)</u>	<u>(74.524)</u>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Capital Social Integralizado	Reserva de Capital	(-) Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	238.573	77	(74.980)	163.670	(399)	163.271
Integralização de capital	37.591	126.261	-	163.852	-	163.852
Prejuízo do exercício	-	-	(69.022)	(69.022)	(5.502)	(74.524)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	276.164	126.338	(144.002)	258.500	(5.901)	252.599
Aumento de capital	130.128	-	-	130.128	-	130.128
Integralização de capital	126.261	(126.261)	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	(127.853)	(127.853)	(4.565)	(132.418)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	532.553	77	(271.855)	260.775	(10.466)	250.309

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)



	Notas Explicativas	31/12/2024	Controladora 31/12/2023	31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Resultado antes dos efeitos tributários		(127.853)	(69.022)	(133.844)	(74.524)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas Atividades Operacionais:					
Equivalência patrimonial líquido	10 a)	56.134	19.338	3.310	2.406
Ajuste a valor presente de contas a receber	6	931	-	931	-
Provisões para contingências		(17)	95	(17)	95
Depreciação e amortização	11 & 12 a)	7.219	5.116	9.096	5.155
Baixas por impairment	13 a)	-	-	12.591	-
Juros remuneratórios arrendamento		11.643	61	7.863	61
Juros remuneratórios debêntures		27.198	40.252	27.198	40.252
Prejuízo após os ajustes		(24.745)	(4.160)	(72.872)	(26.555)
Variações nos ativos e passivos					
Contas a receber		(15.180)	489	(16.336)	25
Tributos a recuperar		(911)	853	(1.790)	178
Despesas antecipadas		(1.813)	(280)	(1.824)	(276)
Outros valores a receber		(2.041)	(1.810)	(1.655)	(3.570)
Títulos a receber		(2.963)	-	(2.963)	(97)
Contas a receber - partes relacionadas		(13.062)	(19.442)	117	(950)
Redução nos ativos operacionais:		(35.970)	(20.190)	(24.451)	(4.690)
Salários e encargos sociais		(135)	828	2.362	976
Fornecedores		19.745	11.671	35.580	23.630
Tributos a pagar		9.183	203	11.931	3.129
Contas a pagar - partes relacionadas		(301)	1.876	(970)	955
Adiantamentos de clientes		1.928	-	448	4.308
Outras obrigações		(10.642)	26.249	1.721	26.319
Redução/Aumento nos passivos operacionais:		19.778	40.827	51.072	59.317
Fluxo de caixa gerado/(aplicado) nas atividades operacionais		(40.937)	16.477	(46.251)	28.072
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Propriedades para Investimentos		(233.148)	(270.413)	(233.148)	(270.413)
Aquisição imobilizado e intangível	12 a)	(998)	(4.955)	(37.392)	(54.878)
Baixa de imobilizado e intangível	12 a) e 13 a)	1.945	-	1.802	-
Investimentos		(43.429)	(39.876)	(1.931)	(932)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimento		(275.630)	(315.244)	(270.669)	(326.223)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital social		124.427	163.852	124.427	163.852
Captação de empréstimos e financiamentos		45.076	(28.976)	45.121	(28.976)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos		(39.629)	-	(39.629)	-
Captação via emissão e integralização de debêntures		182.401	181.511	182.401	181.511
Pagamentos de principal e juros com debêntures		(4.722)	-	(4.722)	-
Pagamento de arrendamentos		(7.780)	-	(7.779)	-
Fluxo de caixa gerado nas atividades de financiamento		299.773	316.387	299.819	316.387
Aumento/Redução líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(16.794)	17.620	(17.101)	18.236
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		31.423	13.803	32.068	13.832
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		14.629	31.423	14.967	32.068
Aumento/Redução líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(16.794)	17.620	(17.101)	18.236

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



1. Contexto operacional

A BM Varejo Empreendimentos S.A. (“BM Varejo” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, localizada no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Constituída em abril de 2019, a Companhia surgiu a partir da cisão parcial de ativos e passivos da BM Empreendimentos e Participações S.A. (“BM Empreendimentos”), com o objetivo de atuar no segmento imobiliário e como holding de participações nos setores de varejo e tecnologia, dentro do complexo Cidade Matarazzo Paulista (“Campus Matarazzo” ou “Empreendimento”). A BM Varejo é responsável pela construção, restauração e adequação da área de lazer e entretenimento do referido complexo.

Após a conclusão das obras, a Companhia focará na incorporação de novos projetos imobiliários, investindo na locação de espaços destinados a moda, cultura, gastronomia, bem-estar, tecnologia e sustentabilidade, incluindo a gestão de estacionamento e iniciativas B2B.

O imóvel encontra-se tombado conforme a Resolução SC nº 13/2014 do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) e a Resolução nº 05/2014 do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de São Paulo (CONPRESP). A obra de restauração foi aprovada pela Prefeitura de São Paulo conforme o alvará nº 2015/02436-06, com publicação em 19 de junho de 2023.

Na área ambiental, a Companhia constituiu a Aya Hub Ltda. (“Aya Earth Partners”), um ecossistema verde focado em discussões e relacionamentos B2B na pauta ESG, cujas atividades ocorrem no Rio Claro Offices, parte do complexo Cidade Matarazzo. O espaço foi inaugurado em março de 2023, em evento realizado em parceria com o Pacto Global da ONU.

Em 2024, a Casa Bradesco inaugurou suas atividades com a exposição “Inflamação”, do artista Anish Kapoor (1954), um dos maiores nomes da arte contemporânea global. Suas obras não apenas ocuparam o espaço, mas transformaram a maneira como o enxergamos, convidando os visitantes a atravessar dimensões sensoriais e intelectuais. Entre elas, uma criação inédita – “Blinded by Eyes, Butchered by Birth” – foi desenvolvida especificamente para dialogar com a materialidade da Casa Bradesco, expandindo os limites entre arte e arquitetura. De 15 de setembro a 9 de março, “Inflamação” marcou a inauguração da Casa Bradesco, reafirmando nosso compromisso com a arte e a criatividade como força transformadora.

Ainda em 2024, iniciaram-se as operações do Mata Café by Bachour, o primeiro restaurante do renomado chef Antonio Bachour na América do Sul, localizado na Cidade Matarazzo. O espaço oferece confeitaria de alto padrão, viennoiserie e um menu variado ao longo do dia, trazendo uma experiência gastronômica única aos visitantes. Também teve início o funcionamento da Soho House São Paulo, primeira unidade da marca na América do Sul. Instalada na Cidade Matarazzo, a Soho House já opera com uma estrutura que inclui quartos, spa, restaurante, rooftop com piscina e espaços exclusivos para membros, ampliando a relevância do complexo como polo cultural, gastronômico e social na cidade.

A abertura parcial do Campus Matarazzo está prevista para o segundo semestre de 2025, enquanto a abertura total está programada para o primeiro semestre de 2026.

Além disso, a Companhia lidera um projeto de renovação urbana no centro histórico de Salvador, envolvendo a revitalização do Palácio Rio Branco, por meio de uma concessão de 35 anos obtida em janeiro de 2022. O projeto inclui a preservação do patrimônio histórico e a criação de um empreendimento de hospitalidade, atualmente em fase de planejamento. As informações sobre as operações da Companhia são detalhadas nas notas explicativas.



Em sua fase pré-operacional, a Companhia estruturou sua estratégia de financiamento de longo prazo por meio da emissão de Debêntures, vinculadas parcialmente a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O modelo de amortização está alinhado ao início das operações do Empreendimento, tendo como garantias o imóvel e receitas de contratos de “*Naming Rights*”, “*Build-to-Suit*” e locações.

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou prejuízo de 127.853 e capital circulante líquido negativo de R\$ 65.860. No consolidado, capital circulante líquido negativo de R\$ 96.829, situação esperada para empresas em estágio de desenvolvimento semelhante.

As Demonstrações contábeis foram elaboradas com base no pressuposto da continuidade operacional, considerando a recuperação dos ativos e a liquidação das obrigações dentro do curso normal das atividades da Companhia.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração da Companhia aprovou a emissão das presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de março de 2024 e afirma que, em seu julgamento, todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na sua gestão.

2.1. Declaração de conformidade

As Demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Essas práticas estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), observando também as diretrizes contábeis estabelecidas pela Lei nº 6.404/76, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/2007, 11.941/2009 (anteriormente Medida Provisória nº 449/2008) e 12.973/2014.

2.2. Base de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. Certos ativos e instrumentos financeiros podem estar apresentados pelo valor justo.

Não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado e o patrimônio líquido e resultado da Companhia controladora em suas demonstrações contábeis individuais. Dessa forma, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de informações.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R\$) que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e de suas controladas, com todos os valores arredondados para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Base de consolidação

As Demonstrações contábeis consolidadas compreendem as Demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas (Grupo) em 31 de dezembro de 2024. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual entre o investidor e outros titulares de direitos de voto;
- Direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo (investidor).

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

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas Demonstrações contábeis das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial.

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

Nas Demonstrações contábeis individuais, os investimentos do Grupo em suas controladas são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas, cuja participação percentual (direto e indireto) na data do balanço estão divulgadas a seguir:

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)



Controladora

Nome da empresa	Atividade principal	País-sede
BM Varejo Empreendimentos S.A.	Objetivo de atuar no segmento imobiliário e como holding de participações nos setores de varejo e tecnologia, dentro do complexo Cidade Matarazzo Paulista.	Brasil

Controladas

As Demonstrações contábeis consolidadas do Grupo incluem:

Nome da empresa	Atividade principal	País-sede	% de participação	
			2024	2023
Aya Hub Ltda.	Atividades de consultoria e gestão empresarial.	Brasil	50,00%	50,00%
Aya Initiative Ltda.	Atividades de consultoria e gestão empresarial.	Brasil	50,01%	50,01%
M Cultura Ltda.	Atividade de organizações associativas ligadas a cultura e à arte.	Brasil	100,00%	100,00%
M Foods Ltda.	Participação em outras sociedades como sócia ou acionista.	Brasil	100,00%	100,00%
M Fashion Ltda.	Comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios.	Brasil	100,00%	99,99%
M Tech & Data Ltda.	Desenvolvimento de programa de computador sob encomenda.	Brasil	100,00%	100,00%
M Salvador Palácio Rio Branco SPE Ltda.	Exploração e gestão de empreendimentos turísticos e hoteleiros	Brasil	100,00%	0,00%
Yu-You University Ltda.	Atividade médico ambulatorial restrito a consultas.	Brasil	100,00%	0,00%

Joint Venture

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia detém 50% de participação (50% em 31 de dezembro de 2023) no Consórcio Borboletas SPE Ltda. Sua atividade principal está na atuação da concessão para gestão, operação e manutenção dos parques municipais Prefeito Mário Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon) e sua área adjacente, Praça Alexandre de Gusmão na cidade de São Paulo - SP.

2.4. Políticas contábeis materiais

A base de reconhecimento e mensuração aplicada na preparação das Demonstrações contábeis e as práticas contábeis relevantes estão apresentadas em cada uma das notas explicativas às quais se referem.

3. Uso de julgamentos e estimativas

Na preparação destas Demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração fez julgamentos e estimativas sobre o futuro que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores relatados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem diferir dessas estimativas.



Estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

A Companhia e suas controladas revisam as estimativas e premissas pelo menos anualmente.

A seguir estão apresentados os assuntos objeto de estimativa pela Companhia:

- a) Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa nº 11);
- b) Vida útil dos bens do ativo imobilizado, direito de uso com vida útil definida (notas explicativas nº 12);
- c) Perda por redução ao valor recuperável de intangível com vida útil indefinida (nota explicativa nº 13);
- d) Provisão para processos judiciais (nota explicativa nº 21); e
- e) Valor justo de instrumentos financeiros (nota explicativa nº 26);

4. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

As seguintes normas e interpretações foram emitidas, mas não eram obrigatórias para o relatório anual encerrado em 31 de dezembro de 2024.

a) IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações contábeis). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das Demonstrações contábeis primárias (*primary financial statements* (PFS)) e das notas explicativas.

Alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Administração está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas Demonstrações contábeis primárias e notas explicativas às Demonstrações contábeis.



b) IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare Demonstrações contábeis consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

A Administração está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas Demonstrações contábeis primárias e notas explicativas às Demonstrações contábeis.

c) Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-la a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de Demonstrações contábeis que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas Demonstrações contábeis do Grupo.

d) Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo *Lack of Exchangeability* emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.



O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

e) Emenda IAS 7 e IFRS 7 Acordos de financiamentos de fornecedores:

Acrescenta requisitos de divulgação e “sinalizações” dentro dos requisitos de divulgações existentes, solicitando às entidades que forneçam informações qualitativas e quantitativas sobre acordos de financiamento de fornecedores. (Exemplo: Risco Sacado).

f) Norma IFRS S1 e S2 – Requisitos gerais para divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade e divulgação relacionadas ao clima:

Conforme à Resolução CVM nº 193/2023 que requer as entidades divulguem informações sobre os seus riscos, oportunidades relacionadas a sustentabilidade e ao clima, bem como requisitos para identificar, mensurar e divulgar estas informações. A Companhia está avaliando os impactos da norma e não realizará a adoção voluntária em 2024. O prazo obrigatório para adoção é a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após 1º de janeiro de 2026

g) Reforma tributária no Brasil

Em janeiro de 2025, foi sancionado o Projeto de Lei (PLP) 68/2024, que estabelece a primeira Lei Complementar da Reforma Tributária (Lei nº 214/2025), criando os tributos CBS, IBS e IS, e promovendo alterações significativas na legislação tributária vigente. A referida lei entrará em vigor em 1º de janeiro de 2026, com regras de transição até 2033 e regulamentações que serão detalhadas por meio de novas leis ao longo de ano de 2025. A Companhia está avaliar todos os reflexos da Reforma Tributária, com o objetivo de analisar os efeitos fiscais sobre custos, despesas, precificação, operações, sistemas e estrutura organizacional, além de garantir a conformidade com a nova legislação e identificar oportunidades de otimização estratégica.

As alterações vigoram para períodos de Demonstrações contábeis que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas Demonstrações contábeis do Grupo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	247	-	584	97
Aplicações financeiras ⁽¹⁾	14.382	31.423	14.383	31.971
	14.629	31.423	14.967	32.068

As aplicações financeiras referem-se a títulos renda fixa indexadas a 97% a.a. do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e com liquidez imediata (98% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

⁽¹⁾ Como condição para assinatura do Contrato de Concessão do Palácio Rio Branco, em Salvador, a Companhia tem 5% do valor do contrato menos o valor da alienação da área contígua, o que resulta em R\$ 5.093 (R\$ 4.263 em 31 de dezembro de 2023).

Política contábil

Caixa e equivalentes de caixa incluem valores mantidos em bancos, em espécie e depósitos de curto prazo com vencimento original de três meses ou menos, que podem ser prontamente convertidos em uma quantia conhecida de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.



As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

6. Contas a receber

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Contas a receber - clientes nacionais	10.113	16.268
Contas a receber - Partes relacionadas	5.067	68
(-) Ajuste a valor presente	(931)	(931)
	14.249	15.405
Circulante	12.124	13.280
Não circulante	2.125	2.125

A Companhia reconheceu contas a receber no montante de R\$ 14.249 mil. Esse valor refere-se à comissão pela concepção de um empreendimento imobiliário (*branding, design* e estratégias de marketing), além de receitas obtidas com o aluguel de parte do empreendimento ao Soho House e a prestação de serviços de assessoria.

Política contábil

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor justo e, quando aplicável, ajustadas ao seu valor presente, em conformidade com o pronunciamento contábil CPC 12 - Ajuste a Valor Presente.

A Companhia não constituiu provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) devido à ausência de histórico de inadimplência em seus recebíveis. Os valores registrados em contas a receber decorrem de contratos firmados recentemente, sem registros de atrasos ou perdas que indiquem necessidade de provisão. A administração acompanha regularmente esses ativos e avaliará a necessidade de revisão caso surjam eventos que alterem a expectativa de realização dos valores.

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRRF sobre aplicações financeiras	423	307	423	307
PIS a recuperar	113	-	401	147
COFINS a recuperar	520	-	1.845	679
Outros tributos a recuperar	190	28	452	198
	1.246	335	3.121	1.331

Política contábil

Os saldos de tributos a recuperar e outros tributos são registrados com base na expectativa de realização futura. A recuperação desses valores está prevista para ocorrer dentro dos próximos 12 meses, conforme análise técnica e projeções orçamentárias aprovadas pela administração.

8. Títulos a receber

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Projeto SUA RUA ⁽¹⁾	4.583	1.622
Outros títulos a receber	200	198
	4.783	1.820



(1) A Companhia integra o Projeto SUA RUA, desenvolvido pela Associação São Paulo Capital da Diversidade, com foco na revitalização da região ao redor do Campus Matarazzo. O projeto visa a reintrodução de vegetação nativa da Mata Atlântica, a criação de espaços de convivência urbana e a implantação de um mercado de orgânicos, conectando produtores locais à comunidade e promovendo impacto socioambiental positivo. O saldo registrado nas Demonstrações contábeis é referente a um contrato de mútuo firmado com a referida associação, reforçando o compromisso da Companhia com iniciativas de desenvolvimento sustentável e responsabilidade social.

Política contábil

Os títulos a receber são registradas pelo valor acordado entre a Companhia e a contraparte. Todas as transações foram revisadas e aprovadas pelos diretores da Companhia.

9. Partes relacionadas

A Nota 2.3 fornece informações sobre a estrutura do Grupo incluindo os detalhes das controladas e da controladora.

a) Transações com partes relacionadas

A tabela a seguir apresenta o valor total das operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas:

	Ativo			
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber				
Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1)	4.309	-	4.309	-
Aya Hub Ltda. (2)	758	-	-	-
	5.067	-	4.309	-
Crédito de partes relacionadas				
Aya Hub Ltda. (3)	37.993	25.403	-	-
Consórcio Borboletas SPE Ltda. (3)	589	117	589	117
	38.582	25.520	589	117
	Passivo			
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores				
Gafisa Construtora Ltda. (4)	372	2.475	372	2.475
Ateliers De France Construtora Ltda. (5)	2.975	1.644	2.975	1.644
EDM Brasil Construtora Ltda. (6)	415	451	415	451
	3.762	4.570	3.762	4.570
Contas a pagar de partes relacionadas				
BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. (7)	-	968	-	968
M Foods Ltda. (9)	1.363	923	-	-
M Fashion Ltda. (9)	111	-	-	-
M Cultura Ltda. (9)	116	-	-	-
Outros	-	-	-	2
	1.590	1.891	-	970

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)**

	Controladora		Resultado Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<u>Receita líquida</u>				
Aya Hub Ltda. ⁽²⁾	5.374	6.110	-	-
Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. ⁽¹⁾	3.799	5.183	3.799	5.183
	9.173	11.293	3.799	5.183
<u>Custo</u>				
Aya Hub Ltda.	(2.870)	(3.591)	-	-
	(2.870)	(3.591)	-	-
<u>Despesas Gerais e Administrativas</u>				
Iemanjá Advisor Consultoria Ltda. ⁽⁸⁾	(6.000)	(5.183)	(6.000)	(5.183)
Ateliers De France Construtora Ltda. ⁽⁵⁾	-	(230)	(6)	(230)
	(6.000)	(5.413)	(6.006)	(5.413)

⁽¹⁾ Em 8 de novembro de 2024, a companhia celebrou um contrato com a Gafisa S.A. e Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de alto padrão em São Paulo. O contrato inclui as condições para a concepção, comercialização e desenvolvimento do projeto, definindo as responsabilidades, remunerações e obrigações das partes envolvidas.

⁽²⁾ A Companhia celebrou contrato de locação referente ao prédio Rio Claro Offices, parte do complexo Cidade Matarazzo, onde a controlada tem sua operação.

⁽³⁾ Refere-se ao envio de recursos à sua subsidiária para o pagamento de gastos. A operação não tem vencimento e são remunerados por IPCA+ 7,5% a.a.

⁽⁴⁾ Em 10 de março de 2022 a Companhia celebrou o contrato de administração de obra com preço máximo garantido com a Gafisa Construtora S.A para desenvolvimento das obras no complexo Cidade Matarazzo.

⁽⁵⁾ Em 12 de julho de 2022 a Companhia celebrou o contrato de administração de obra com preço máximo garantido com a Ateliers de France Construtora Ltda. para desenvolvimento das obras no complexo Cidade Matarazzo.

⁽⁶⁾ A EDM Brasil Construtora Ltda. Foi contratada para desenvolvimento das obras no complexo Cidade Matarazzo. Os valores que compõem a conta de Propriedade para Investimento referem-se a serviços de construção.

⁽⁷⁾ Em 03 de julho de 2023 a Companhia, juntamente com a subsidiária, celebrou o contrato com um prestador de serviço de elaboração de projeto de design de interiores para o complexo Cidade Matarazzo. A subsidiária procedeu com a liquidação integral das obrigações contratuais. Consequentemente, o valor em questão corresponde à porção pela qual a Companhia é responsável.

⁽⁸⁾ Em 14 de março de 2021 a Companhia celebrou contrato de prestação de serviços de consultoria e assessoria, relativo aos serviços de gestão de desenvolvimento, projetos de novas tecnologias e operações de negócios com a Iemanjá Advisor Consultoria Ltda.

⁽⁹⁾ Refere-se ao envio de recursos à sua subsidiária para o pagamento de gastos. A operação não tem vencimento e não são remunerados por quaisquer encargos.

**b) Remuneração consolidada dos administradores**

	2024	2023
Salários, benefícios e honorários da Administração	15.466	9.082
Bonificações	3.528	1.630
	18.994	10.712

Os membros-chave da Administração inclui os diretores da Companhia, a equipe da gestão executiva e a alta administração da Companhia. Os montantes apresentados na tabela referem-se aos valores reconhecidos como despesa no exercício relacionadas com os membros-chave da Administração.

Política contábil

As transações com partes relacionadas são registradas pelo valor acordado entre a Companhia e a parte relacionada, e avaliadas pelos seus valores de realização e/ou liquidação. Todas as transações com partes relacionadas foram revisadas e aprovadas pelos diretores da Companhia.

10. Investimentos e provisão para perdas no investimento

O quadro a seguir apresenta um sumário das informações financeiras em empresas controladas e *joint ventures*. As informações foram apresentadas pelo percentual de participação mantido pela Companhia (vide nota explicativa 2.3).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aya Hub Ltda.	(18.840)	(6.793)	-	-
Aya Initiative Ltda.	(10.508)	(4.303)	-	-
M Cultura Ltda.	(1.511)	1.409	-	-
M Foods Ltda.	12.408	5.243	-	-
M Fashion Ltda.	1.093	1.222	-	-
M Tech & Data Ltda.	38.401	35.510	-	-
M Salvador Palácio Rio Branco SPE Ltda.	(3)	-	-	-
Yu-You University Ltda.	(397)	-	-	-
Consórcio Borboletas SPE Ltda.	(890)	170	(890)	170
Outros investimentos	-	-	(319)	-
	19.753	32.458	(1.208)	170
Investimento	51.902	43.554	-	170
Provisão para perdas de investimentos	(32.149)	(11.096)	(1.209)	-

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

**a) Movimentação dos investimentos em controladas e joint ventures**

A movimentação dos investimentos em empresas controladas e joint ventures é demonstrada abaixo:

Controladora

	31/12/2023	Capital Social (Constituição de entidades)	Aporte de capital	Resultado de equivalência patrimonial	Capital a integralizar	31/12/2024
Aya Hub Ltda.	(6.793)	-	-	(12.047)	-	(18.840)
Aya Initiative Ltda.	(4.303)	-	-	(6.205)	-	(10.508)
M Cultura Ltda.	1.409	-	2.951	(5.871)	-	(1.511)
M Foods Ltda.	5.243	-	14.315	(7.150)	-	12.408
M Fashion Ltda.	1.222	-	1.723	(1.812)	(40)	1.093
M Tech & Data Ltda.	35.510	-	22.358	(19.467)	-	38.401
M Salvador Palácio Rio Branco SPE Ltda.	-	4.175	-	(12)	(4.166)	(3)
Yu-You University Ltda.	-	1.000	-	(1.089)	(308)	(397)
Consórcio Borboletas SPE Ltda.	170	-	1.906	(2.481)	(485)	(890)
	32.458	5.175	43.253	(56.134)	(4.999)	19.753

Consolidado

	31/12/2023	Capital Social (Constituição de entidades)	Aporte de capital	Resultado de equivalência patrimonial	Capital a integralizar	31/12/2024
Consórcio Borboletas SPE Ltda.	170	-	1.906	(2.481)	(485)	(890)
Outros investimentos	-	510	-	(828)	-	(318)
	170	510	1.906	(3.309)	(485)	(1.208)

**b) Informações resumidas dos investimentos em *joint ventures***

A Companhia participa, por meio de suas investidas, na gestão de espaços públicos, iniciativas de sustentabilidade e projetos de renovação urbana. Em outubro de 2021, obteve a concessão municipal da Prefeitura de São Paulo, através do Consórcio Borboletas SPE Ltda. (Consórcio Borboletas), para administrar o Parque Trianon, Parque Mario Covas e Praça Alexandre de Gusmão, cuja gestão efetiva foi transferida ao Consórcio em agosto de 2022.

A Companhia detém participação de 50% no Consórcio Borboletas, *joint venture* envolvida na concessão municipal da Prefeitura de São Paulo, através do Consórcio Borboletas, para administrar o Parque Trianon, Parque Mario Covas e Praça Alexandre de Gusmão, cuja gestão efetiva foi transferida ao Consórcio em agosto de 2022.

A participação da Companhia no Consórcio Borboletas é contabilizada utilizando o método da equivalência patrimonial nas Demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As informações financeiras resumidas da *joint venture*, com base nas respectivas Demonstrações contábeis preparadas de acordo com os pronunciamentos emitidos pelo CPC, e a conciliação com o valor contábil do investimento nas Demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas a seguir:

Balanco Patrimonial	31/12/2024	31/12/2023
Ativo Circulante	219	169
Ativo Não Circulante	2.953	3.089
Total do Ativo	3.172	3.258
Passivo Circulante	1.697	369
Passivo Não Circulante	3.255	2.548
Patrimônio Líquido	(1.780)	341
Total do Passivo e Patrimônio líquido	3.172	3.258
Demonstração do resultado do exercício	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	191	1.680
Custos	-	-
Lucro bruto	191	1.680
Despesas gerais e administrativas	(5.128)	(6.477)
Resultado financeiro	(26)	(14)
Resultado antes do IR e da CSLL	(4.963)	(4.811)
Imposto de renda e contribuição Social	-	-
Lucro / (Prejuízo) líquido	(4.963)	(4.811)



Política contábil

Os investimentos da Companhia em controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas e da *joint venture*, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

As políticas contábeis das controladas e *joint venture* de ambas as empresas estão alinhadas com as da Companhia. Portanto, nenhum ajuste é feito ao medir e reconhecer a participação da Companhia no lucro ou prejuízo das entidades investidas após a data de aquisição.

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

As considerações efetuadas na apuração do controle conjunto são semelhantes às necessárias para determinar controle em relação às controladas. Os investimentos da Companhia na *joint venture* são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em uma controlada ou *joint venture* é reconhecido inicialmente ao custo na Companhia. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da coligada ou da *joint venture* a partir da data de aquisição.

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

As Demonstrações contábeis da controladas e da *joint venture* são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

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

**11. Propriedades para investimentos**

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Propriedade para investimento - Custo	736.046	532.745
(-) Depreciação de propriedade para investimentos	(1.300)	-
Adiantamentos a fornecedores relacionados a construção de imóveis	17.903	19.609
	752.648	552.354

a) A movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	552.354	322.193
Custos Incorridos no exercício	172.890	175.055
Juros de debêntures e empréstimos	30.441	40.252
Adiantamentos a fornecedores relacionados a construção de imóveis	(1.737)	14.854
Depreciação ⁽¹⁾	(1.300)	-
Saldo final	752.648	552.354

A BM Varejo é responsável pela construção, restauração e adequação da área de lazer e entretenimento do referido complexo (Nota explicativa nº 1). Embora parte do empreendimento ainda esteja em fase de construção, considerando que a Companhia já possui operações em algumas áreas do complexo, entende-se que é possível divulgar de forma confiável o valor justo das propriedades para investimento, estimado em R\$ 1.676.074. Este valor justo corresponde à avaliação realizada por especialista externo independente, em relatório de avaliação datado de 26 de abril de 2024. A Administração não identificou indicadores internos ou externos que justificassem uma variação significativa nesse saldo e, portanto, entende que o valor justo em 31 de dezembro de 2024 permanece o mesmo, conforme divulgado. A Companhia avaliou os indicativos de *impairment* e para o período findo em 31 de dezembro de 2024 não foi identificada indicativos de reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável dos ativos classificados como propriedade para investimento.

⁽¹⁾ Trata-se de depreciação de parte da propriedade para investimentos (Casa Bradesco e Soho House) que gerou receitas em favor da Companhia. A Companhia adotou como critério para cálculo da depreciação proporcional o conceito de componentes significativos, destacando em seus controles gerenciais, por meio de um cálculo de metragem proporcional, a fração e parcelas relacionadas aos respectivos empreendimentos, já concluídos e em uso, para fins de definição e cálculo de depreciação, com base no período de vigência do contrato.

Política contábil

As propriedades para Investimento em construção são registradas no ativo não circulante pelo custo de aquisição, formação ou construção. A recuperação das propriedades por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente. A Administração entende ainda não ser possível uma melhor estimativa de valor justo, por isso não aplica outro método de avaliação.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas (ou seja, na data em que o recebedor obtém o controle) ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.



Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou dessa conta, apenas quando houver alteração de uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data de alteração de uso.

A Companhia adota como critério para cálculo da depreciação o conceito de componentes significativos. Dessa forma, realiza-se a identificação e separação dos principais componentes das propriedades para investimentos que possuam vidas úteis distintas. O cálculo da depreciação proporcional dos componentes é efetuado com base em controles gerenciais detalhados, que consideram a metragem proporcional referente à fração dos empreendimentos que estejam concluídos e em utilização operacional, alinhando-se ao período de vigência contratual dos respectivos ativos.

A depreciação é calculada linearmente durante a vida útil estimada, refletindo o padrão em que os benefícios econômicos futuros associados ao ativo deverão ser consumidos pela Companhia. A vida útil estimada dos ativos, os valores residuais e os métodos de depreciação adotados são revisados ao final de cada exercício social (data do balanço patrimonial).

A Companhia revisa anualmente o valor recuperável dos ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. É efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda por irre recuperabilidade.

12. Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Máquinas e aparelhos e equipamentos	37	37	119	119
Equipamentos de processamento eletrônico de dados	633	285	884	499
Móveis e utensílios	14	-	14	-
Benfeitorias em propriedades de terceiros	4.241	3.597	13.307	10.534
Imobilizado em andamento	-	-	8.624	4.269
Adiantamentos a fornecedores de imobilizado	-	8	442	-
Ativo de direito de uso	41.296	43.075	41.296	43.075
	46.221	47.002	64.686	58.496
(-) Depreciação	(14.727)	(8.642)	(16.478)	(8.682)
	31.494	38.360	48.208	49.814

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

**a) A movimentação do ativo imobilizado – Controladora**

Descrição	Máquinas e aparelhos e equipamentos	Equipamentos de processamento eletrônico de dados	Móveis e utensílios	Benfeitorias em propriedades de terceiros	Ativo de direito de uso	Imobilizado em andamento	Total
Custo	37	285	-	3.597	43.075	8	47.002
Depreciação	-	(25)	-	-	(8.617)	-	(8.642)
Imobilizado líquido em 31/12/2023	37	260	-	3.597	34.458	8	38.360
Adições	-	348	14	636	-	-	998
Baixas	-	-	-	-	(1.945)	-	(1.945)
Depreciação	(12)	(129)	(2)	(240)	(5.536)	-	(5.919)
Transferência	-	-	-	8	-	(8)	-
Custo	37	633	14	4.241	41.296	-	46.221
Depreciação	(12)	(154)	(2)	(240)	(14.319)	-	(14.727)
Imobilizado líquido em 31/12/2024	25	479	12	4.001	26.977	-	31.494

Descrição	Máquinas e aparelhos e equipamentos	Equipamentos de processamento eletrônico de dados	Móveis e utensílios	Benfeitorias em propriedades de terceiros	Ativo de direito de uso	Imobilizado em andamento	Total
Custo	6	163	-	642	41.236	-	42.047
Depreciação	-	(10)	-	-	(3.517)	-	(3.527)
Imobilizado líquido em 31/12/2022	6	153	-	642	37.719	-	38.520
Adições	31	122	-	2.955	1.839	8	4.955
Baixas	-	-	-	-	-	-	-
Depreciação	-	(15)	-	-	(5.100)	-	(5.115)
Custo	37	285	-	3.597	43.075	8	47.002
Depreciação	-	(25)	-	-	(8.617)	-	(8.642)
Imobilizado líquido em 31/12/2023	37	260	-	3.597	34.458	8	38.360

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

**b) A movimentação do ativo imobilizado – Consolidado**

Descrição	Máquinas e aparelhos e equipamentos	Equipamentos de processamento eletrônico de dados	Móveis e utensílios	Benfeitorias em propriedades de terceiros	Ativo de direito de uso	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores de imobilizado	Total
Custo	119	499	-	10.534	43.075	4.269	-	58.496
Depreciação	(6)	(59)	-	-	(8.617)	-	-	(8.682)
Imobilizado líquido em 31/12/2023	113	440	-	10.534	34.458	4.269	-	49.814
Adições	-	385	14	2.796	-	4.355	442	7.992
Baixas	-	-	-	(23)	(1.779)	-	-	(1.802)
Depreciação	(33)	(163)	(1)	(1.897)	(5.702)	-	-	(7.796)
<i>Impairment</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo	119	884	14	13.307	41.296	8.624	442	64.686
Depreciação	(39)	(222)	(1)	(1.897)	(14.319)	-	-	(16.478)
Imobilizado líquido em 31/12/2024	80	662	13	11.410	26.977	8.624	442	48.208

Descrição	Máquinas e aparelhos e equipamentos	Equipamentos de processamento eletrônico de dados	Móveis e utensílios	Benfeitorias em propriedades de terceiros	Ativo de direito de uso	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores de imobilizado	Total
Custo	6	173	-	1.677	41.236	-	-	43.092
Depreciação	-	(10)	-	-	(3.517)	-	-	(3.527)
Imobilizado líquido em 31/12/2022	6	163	-	1.677	37.719	-	-	39.565
Adições	113	326	-	8.857	1.839	4.269	-	15.404
Depreciação	(6)	(49)	-	-	(5.100)	-	-	(5.155)
Custo	119	499	-	10.534	43.075	4.269	-	58.496
Depreciação	(6)	(59)	-	-	(8.617)	-	-	(8.682)
Imobilizado líquido em 31/12/2023	113	440	-	10.534	34.458	4.269	-	49.814

c) Vida útil média do imobilizado (em anos)

Descrição	2024	2023
Benfeitorias em propriedades de terceiros	25	25
Máquinas e aparelhos e equipamentos	10	10
Equipamentos de processamento eletrônico de dados	5	5
Móveis e utensílios	10	10

Política contábil

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou de construção, deduzido de depreciação acumulada, e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. Todos os demais custos de reparo e manutenção são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

A depreciação é calculada com base no método linear ao longo da vida útil estimada dos ativos. A vida útil, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no fim da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

A Companhia revisa anualmente o valor recuperável dos ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. É efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda por irrecuperabilidade.

13. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Software ⁽¹⁾	-	-	66.837	50.278
Marcas	-	-	250	-
Concessões ⁽²⁾	4.173	4.173	4.173	4.173
Franquias ⁽³⁾	-	-	6.055	6.055
	4.173	4.173	77.315	60.506

⁽¹⁾ O saldo da conta de software inclui os custos relacionados à implementação do sistema SAP nas operações da Companhia, bem como ao desenvolvimento do aplicativo que proporcionará aos usuários do Empreendimento uma experiência completa e imersiva.

⁽²⁾ Em 20 de janeiro de 2022 a Companhia sagrou-se vencedora da concorrência realizada pela Secretaria Estadual de Turismo do Estado da Bahia para a concessão, por 35 anos, do Palácio Rio Branco, localizado no Centro Histórico de Salvador, Bahia. Neste ato adquiriu também um terreno adjacente ao Palácio (vide nota explicativa 1).

⁽³⁾ Ao longo do exercício de 2023, a Companhia adquiriu franquias do ramo alimentício, esta operação visa explorar o direito de uso de marcas, know-how, e outros recursos intangíveis pertencentes a terceiros. Esses ativos são essenciais para a operação dos negócios e contribuem significativamente para a geração de receita e criação de valor.

a) A movimentação do ativo Intangível – Consolidado

Descrição	Software	Marcas	Concessões	Franquias	Total
Custo	50.278	-	4.173	6.055	60.506
Intangível líquido em 31/12/2023	50.278	-	4.173	6.055	60.506
Adições	29.150	250	-	-	29.400
Baixas por <i>impairment</i> ⁽³⁾	(12.591)	-	-	-	(12.591)
Custo	66.837	250	4.173	6.055	77.315
Intangível líquido em 31/12/2024	66.837	250	4.173	6.055	77.315

Descrição	Software	Marcas	Concessões	Franquias	Total
Custo	-	-	4.173	-	4.173
Intangível líquido em 31/12/2022	-	-	4.173	-	4.173
Adições	50.278	-	-	6.055	56.333
Baixas	-	-	-	-	-
Custo	50.278	-	4.173	6.055	60.506
Intangível líquido em 31/12/2023	50.278	-	4.173	6.055	60.506

⁽⁴⁾ A Companhia reconheceu um ajuste ao valor recuperável referente ao aplicativo em desenvolvimento para uma imersão completa no Empreendimento. Após análise realizada pela administração, concluiu-se que os custos anteriormente capitalizados não seriam recuperáveis, considerando as perspectivas de geração de benefícios econômicos futuros. Diante disso, foi efetuado o ajuste para refletir o valor recuperável do ativo, em conformidade com as normas contábeis aplicáveis.

Política contábil

Os ativos intangíveis são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

São ativos relacionados à concessão pública e são reconhecidos quando o operador recebe o direito de explorar comercialmente os espaços, edificações e áreas formados por estes ativos, após o período de investimento ter sido plenamente concluído e atestado pelo Poder Concedente.

Antes disso, trata-se de intangível em andamento. Nesta circunstância, a receita da Companhia está condicionada ao uso do ativo e a sua geração de caixa esperada, dado que os riscos de mercado e demanda são suportados, em situações de normalidade, pela própria Companhia. Por se tratar de uma concessão onerosa, não há previsão contratual de recebimento de qualquer contraprestação pecuniária por parte do Poder Concedente pela utilização e operação do ativo intangível.

O direito de exploração deste está atrelado ao devido pagamento da Outorga Fixa, já realizado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. Por este motivo, a Outorga Fixa foi contabilizada no Intangível desde o exercício de seu pagamento, e deverá ser amortizada proporcionalmente ao prazo da Concessão e à utilização dos ativos segundo a projeção da demanda operacional de cada parque.

Até o atual período, os itens ativados no Intangível dizem respeito à Outorga Fixa e gastos pertinentes as melhorias previstas no objeto da concessão, que contribuirão para a determinação futura do intangível, portanto, para a devida exploração e geração de fluxo de caixa pela Companhia. Trata-se de estudos, projetos e planos estratégicos, de maneira geral. Os valores mais significativos, atrelados a obras, serviços de engenharia e manutenções requisitadas no Caderno de Encargos da Concessão começarão a ser ativados apenas após a aprovação dos Planos de Intervenção e à medida em que se assume cada parque.

Os ativos intangíveis são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

Concessões

Os contratos de concessão firmados pela Companhia são contabilizados em conformidade com os requerimentos do ICPC 01 (R1) / IFRIC 12 – Contratos de Concessão e do OCPC 05 – Contratos de Concessão. Nesses contratos, a Companhia atua como prestadora de serviços públicos, sendo responsável pela operação, construção e/ou melhoria da infraestrutura necessária à prestação dos serviços durante o prazo da concessão.

A contraprestação recebida ou a receber pela construção ou melhoria da infraestrutura é reconhecida inicialmente ao valor justo e classificada como ativo intangível, uma vez que a Companhia detém o direito de explorar a infraestrutura concedida.

O valor do ativo intangível corresponde ao custo incorrido na construção ou melhoria, acrescido da margem de lucro e dos encargos financeiros diretamente atribuíveis ao ativo, quando aplicáveis.

O ativo intangível é amortizado durante o prazo da concessão, com base no método da unidade produzida ou outro critério sistemático que melhor reflita o padrão de consumo dos benefícios econômicos futuros do ativo.

A Companhia revisa anualmente o valor recuperável dos ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. É efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda por irrecuperabilidade. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são testados em relação à perda por redução ao valor recuperável anualmente em 31 de dezembro, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa conforme o caso ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

14. Salários e encargos sociais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários a pagar	-	-	115	-
INSS sobre salários	332	305	946	321
FGTS sobre salários	59	35	172	35
Imposto de renda retido na fonte	612	531	1.190	685
Férias	658	856	1.582	860
INSS sobre Férias	180	234	434	235
FGTS sobre Férias	53	68	127	68
	1.894	2.029	4.566	2.204

Política contábil

Os valores registrados como salários e encargos sociais representam as obrigações da Companhia perante seus colaboradores relativas a salários, benefícios, impostos, taxas e contribuições trabalhistas e previdenciárias.

O reconhecimento inicial ocorre pelo valor justo, e a mensuração subsequente é realizada pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos.

15. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
A vencer:				
Até 30 dias	6.325	10.262	8.073	17.702
De 31 até 60 dias	1.118	2.181	1.488	3.010
De 61 até 90 dias	149	52	424	64
De 91 até 180 dias	-	172	416	192
De 181 até 365 dias	147	576	429	576
Acima de 365 dias	864	-	864	-
	8.603	13.243	11.694	21.544
Vencidos:				
Até 30 dias	2.368	1.740	4.219	3.166
De 31 até 60 dias	2.533	732	5.203	1.016
De 61 até 90 dias	2.841	-	4.506	150
De 91 até 180 dias	10.452	-	16.099	2.477
De 181 até 365 dias	7.326	10	21.757	23
Acima de 365 dias	1.442	95	2.175	1.697
	26.962	2.577	53.959	8.529
	35.565	15.820	65.653	30.073

Política contábil

Os valores registrados como fornecedores e outros passivos representam obrigações pendentes relacionadas a bens e serviços recebidos pela Empresa antes do encerramento do exercício social. Esses passivos são classificados como circulantes, exceto quando o prazo de pagamento excede 12 meses após a data de reporte, caso em que são apresentados como passivos não circulantes.

O reconhecimento inicial ocorre pelo valor justo, e a mensuração subsequente é realizada pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos.

16. Tributos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
ISS a recolher	581	51	791	244
PIS a recolher	442	-	555	-
COFINS a recolher	2.016	-	2.561	-
Parcelamento de impostos	4.917	3.508	7.194	5.179
Impostos retidos a recolher	1.117	1.752	2.605	2.774
Outros tributos	5.421	-	6.643	221
	14.494	5.311	20.349	8.418
Circulante	10.459	2.604	15.687	5.364
Não circulante	4.035	2.707	4.662	3.054

Política contábil

As obrigações tributárias do grupo correspondem a impostos, taxas e contribuições devidas aos Governos Federal, Estadual e Municipal. Esses valores são classificados como passivos circulantes ou não circulantes, conforme o prazo de exigibilidade.

O regime de tributação adotado pela Companhia é pelo lucro real. O Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL são calculados às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente. Determinadas controladas da Companhia optaram pela tributação com base no lucro presumido: alíquota de presunção de 8% para o IRPJ e de 12% para a CSLL.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis e sobre prejuízos fiscais. O IRPJ e a CSLL diferidos são determinados usando as alíquotas vigentes nas datas de encerramento dos balanços e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou se o passivo for liquidado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são constituídos quando há expectativa de geração de lucro tributável no futuro. Adicionalmente, passivos fiscais diferidos não são reconhecidos se a diferença temporária for resultante de reconhecimento inicial de ágio.

O reconhecimento inicial ocorre pelo valor justo, e a mensuração subsequente é realizada pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

17. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	2.000	25.898	2.000	25.898
Capitação	45.076	11.500	45.121	11.500
Juros	1.621	2.363	1.621	2.363
Amortização	(41.250)	(37.761)	(41.250)	(37.761)
Saldo final	7.447	2.000	7.492	2.000

Trata-se de uma operação de conta garantida utilizada pela Companhia e suas controladas como capital de giro, com o objetivo de dar suporte a manutenção das operações.

A Companhia não possui cláusulas financeiras restritivas (“*covenants*”) ou garantias atreladas às operações de empréstimos e financiamentos.

Política contábil

Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos de transação incorridos. Posteriormente, são mensurados ao custo amortizado. Qualquer diferença entre os recursos obtidos (líquidos dos custos de transação) e o valor de resgate é reconhecida no resultado ao longo do período do empréstimo, utilizando o método da taxa de juros efetiva. As taxas pagas para a contratação de linhas de crédito são reconhecidas como custos de transação do montante efetivamente utilizado.

Os empréstimos e financiamentos são baixados do balanço patrimonial quando a obrigação especificada no contrato é liquidada, cancelada ou expirada. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro extinto ou transferido para outra parte e a contraprestação paga, incluindo ativos não monetários transferidos ou passivos assumidos, é reconhecida no resultado como outras receitas ou despesas financeiras.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivos circulantes, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de adiar a liquidação da obrigação por pelo menos 12 meses após o período de reporte.

18. Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	32.741	37.758	32.741	37.758
Juros	2.746	2.985	2.746	2.985
Amortização	(7.779)	(7.801)	(7.779)	(7.801)
Outros	8.897	(201)	3.722	(201)
Saldo final	36.605	32.741	31.430	32.741
Circulante	5.714	5.757	539	5.757
Não circulante	30.891	26.984	30.891	26.984

Política contábil

No início de um contrato, a Companhia avalia se o contrato é, ou contém, um arrendamento, determinando se ele transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de uma contraprestação, exceto nos seguintes casos:

- Arrendamentos de ativos de baixo valor;
- Arrendamentos com duração de até doze meses; e
- Arrendamentos para exploração de minerais, petróleo, gás natural ou recursos não renováveis similares.

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento.

O ativo de direito de uso é inicialmente mensurado ao custo, que inclui o valor inicial do passivo de arrendamento ajustado por quaisquer pagamentos efetuados antes ou na data de início, acrescido de custos diretos iniciais incorridos e deduzido de quaisquer incentivos ao arrendamento recebidos. Posteriormente, o ativo de direito de uso é depreciado pelo método linear, desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, incluindo períodos cobertos por uma opção de extensão do contrato, caso a Companhia tenha uma expectativa razoável de exercer essa opção. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por eventuais perdas por imparidade e ajustado por certas remensurações do passivo de arrendamento. A Companhia apresenta os ativos de direito de uso dentro do grupo de propriedade, planta e equipamento.

O passivo de arrendamento é inicialmente mensurado pelo valor presente dos pagamentos de arrendamento que ainda não foram efetuados na data de início. Os pagamentos de arrendamento são descontados utilizando a taxa de juros implícita no contrato. Pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa não são incluídos na mensuração do passivo de arrendamento. Caso a taxa de juros implícita não possa ser determinada de maneira confiável, a Companhia utiliza sua taxa incremental de financiamento. O passivo de arrendamento é subsequentemente mensurado ao custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos, no qual o saldo é aumentado pelas despesas com juros e reduzido pelos pagamentos de arrendamento. O passivo é remensurado quando houver alteração nos pagamentos futuros de arrendamento decorrente de mudanças em um índice ou taxa, quando houver uma mudança na estimativa da Companhia sobre o montante esperado a ser pago sob uma garantia de valor residual, ou se a Companhia alterar sua avaliação quanto ao exercício de uma opção de compra, extensão ou rescisão do arrendamento.

19. Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures	500.970	481.169
Fundos de despesas	(15.851)	(37.334)
	485.119	443.835
Circulante	4.788	21.800
Não circulante	480.331	295.697
Patrimônio líquido	77	126.338

a) A movimentação das debêntures – Controladora e Consolidado

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	443.835	135.987
Emissão de debêntures	148.262	628.569
Integralização de debêntures	(126.338)	-
Despesas com juros	39.854	24.144
Amortização de principal e juros	(54.633)	(320.235)
Fundo de despesas	34.139	(24.630)
Saldo final	485.119	443.835

b) Posição por debênture – Controladora e Consolidado

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<u>Patrimônio líquido</u>		
2ª Emissão	77	77
6ª Emissão	-	17.149
7ª Emissão	-	109.112
	-	126.338
<u>Passivo</u>		
5ª Emissão	275.157	206.035
6ª Emissão	-	-
9ª Emissão	175.658	111.462
10ª Emissão	34.304	-
	485.119	317.497

5ª Emissão: Em 3 de março de 2022, a Companhia realizou sua 5ª emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, emitidas em série única, com garantia real e fidejussória, destinadas à colocação privada. Foram emitidas 342.000 debêntures, integralmente subscritas pela OPEA Securitizadora S.A., instituição que realiza atividades de securitização nos termos das normas da CVM. O valor nominal unitário das debêntures é de R\$ 1,00, com vencimento em 21 de junho de 2040, e remuneração de 9,5% a.a. + IPCA, conforme o 5º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 9 de novembro de 2023.

As debêntures contam com garantias compartilhadas com a 9ª Emissão, ambas lastreadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) 451ª Série e 545ª Série. As garantias incluem a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, registrada no Cartório de Títulos e Documentos; a Alienação Fiduciária da Unidade Mall e Unidade Garagem 02, descritas na Matrícula 190.798 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e a Fiança prestada pelo FIP Matarazzo - Multiestratégia, CNPJ 27.368.734/0001-84. Além disso, os créditos imobiliários contam com garantias adicionais, incluindo o Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Liquidez, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Os recursos captados garantem a conclusão e inauguração do Campus Matarazzo, sendo os CRI estruturados como Project Finance, lastreados pelo imóvel e recebíveis do empreendimento. Os juros são pagos mensalmente via fundo de liquidez, e a amortização segue um cronograma vinculado ao início da geração de receita da operação.

6ª Emissão: Em 5 de maio de 2022, a Companhia realizou sua 6ª emissão de 123.000 debêntures simples conversíveis em ações, emitidas em duas séries e destinadas à colocação privada. O valor nominal unitário foi de R\$ 1,00, com vencimento original de 1 ano após a integralização, e remuneração de 9% a.a. + IPCA.

Como garantia, 25% das ações ordinárias da Companhia, de titularidade do Fundo de Investimento em Participações Matarazzo – Multiestratégia, foram alienadas fiduciariamente aos debenturistas, representados pelo Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças, firmado em 2 de dezembro de 2022.

Com o encerramento das obrigações, foi firmado o Termo de Quitação e Liberação em 14 de fevereiro de 2024, liberando a garantia associada. Todas as debêntures foram convertidas em ações nas Assembleias Gerais Extraordinárias de 30 de novembro de 2022, 8 de maio de 2023 e 12 de janeiro de 2024.

7ª Emissão: Em 29 de dezembro de 2022, a Companhia realizou sua 7ª emissão de 565.000 debêntures, sendo 200.000 na primeira série e 365.000 na segunda, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 e vencimento original de 24 meses após a emissão.

Como as debêntures possuem conversão obrigatória em ações ao vencimento, os valores integralizados estão sendo registrados na rubrica de Reserva de Capital. Para garantir o cumprimento das obrigações, 40% das ações ordinárias da Companhia, de titularidade do Fundo de Investimento em Participações Matarazzo – Multiestratégia, foram alienadas fiduciariamente aos debenturistas, representados pelo Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. A garantia inicialmente era quirografária, sendo convolada em garantia real pelo 1º Aditivo à Escritura de Emissão, firmado em 26 de fevereiro de 2024, após a liberação das garantias da 6ª emissão em 14 de janeiro de 2024.

Todas as debêntures foram convertidas em ações nas Assembleias Gerais Extraordinárias de 24 de dezembro de 2024.

9ª Emissão: Em 27 de outubro de 2023, foram emitidas 173.580 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada e integralmente subscritas pela OPEA Securitizadora S.A. O valor nominal unitário das debêntures é de R\$ 1,00, com vencimento em 21 de junho de 2040, e remuneração de 9,5% a.a. + IPCA.

As garantias são compartilhadas com a 5ª Emissão, abrangendo a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, registrada no Cartório de Títulos e Documentos, a Alienação Fiduciária da Unidade Mall e Unidade Garagem 02, conforme a Matrícula 190.798 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e a Fiança prestada pelo FIP Matarazzo - Multiestratégia. Adicionalmente, os créditos imobiliários contam com garantias adicionais, incluindo o Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Liquidez, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Os CRI vinculados a essa emissão seguem o modelo de Project Finance, lastreados integralmente pelo imóvel e pelos recebíveis do empreendimento. Os juros são pagos mensalmente via fundo de liquidez, e a amortização segue um cronograma atrelado ao início da geração de receita da operação.

10ª emissão: Em 4 de novembro de 2024, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em série única, para colocação privada. Foram emitidas 200.000 debêntures, integralmente subscritas pela OPEA Securitizadora S.A., entidade que realiza atividades de securitização conforme regulamentação da CVM. O valor nominal unitário das debêntures é de R\$ 1.000,00, totalizando um montante de R\$ 200.000.000,00, com vencimento original de 21 de junho de 2040 e remuneração de 9,5% a.a. + IPCA, conforme estabelecido na Escritura Particular da 10ª Emissão de Debêntures.

As debêntures são lastreadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 1ª Série da 340ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A., emitidos no montante total de R\$ 200.000.000,00, conforme registrado na Comissão de Valores Mobiliários sob a categoria de oferta pública para Investidores Profissionais.

Como garantias, a 10ª Emissão conta com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, registrada no Cartório de Títulos e Documentos, e a Alienação Fiduciária de bens imóveis, incluindo a Unidade Mall e a Unidade Garagem 02, descritas na Matrícula 190.798 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. Além disso, há a Fiança prestada pelo FIP Matarazzo - Multiestratégia, CNPJ 27.368.734/0001-84. Os créditos imobiliários também contam com suporte adicional dos Fundos de Garantia, incluindo Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Liquidez, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Os recursos captados com essa emissão fazem parte da estratégia de financiamento de longo prazo da Companhia e são destinados à viabilização da conclusão e operação do Campus Matarazzo. Os CRI seguem o modelo de Project Finance, sendo totalmente garantidos pelo imóvel e pelos recebíveis, tanto os já firmados quanto os futuros. Os juros são pagos mensalmente via fundo de liquidez, e a amortização segue um cronograma atrelado ao início da geração de receita do empreendimento.

Política contábil

As debêntures emitidas pela Companhia são inicialmente reconhecidas pelo valor justo, líquidos dos custos de transação incorridos. Subsequentemente, são mensuradas ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Qualquer diferença entre os recursos captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de resgate das debêntures é reconhecida no resultado ao longo do prazo da obrigação.

Os custos de transação incorridos na emissão das debêntures, incluindo taxas e despesas diretamente atribuíveis à captação dos recursos, são registrados como uma dedução do passivo financeiro e amortizados ao longo do prazo das debêntures, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

As debêntures são baixadas do balanço patrimonial quando a obrigação contratual é liquidada, cancelada ou expirada. A diferença entre o valor contábil do passivo extinto ou transferido para terceiros e o valor da contraprestação paga, incluindo ativos não monetários transferidos ou passivos assumidos, é reconhecida no resultado como outras receitas ou despesas financeiras.

As debêntures são classificadas como passivos circulantes quando sua liquidação ocorrer dentro de 12 meses após a data de reporte. Caso a Companhia possua um direito incondicional de postergar a liquidação por um período superior a 12 meses, são classificadas como passivos não circulantes.

20. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<i>Naming rights</i> ⁽¹⁾	19.378	25.000	19.378	25.000
Contratos de Exclusividade ⁽²⁾	7.550	-	7.992	3.967
Membresia ⁽³⁾	-	-	2.162	359
Outros	-	-	242	-
	26.928	25.000	29.774	29.326

⁽¹⁾ Adiantamento recebido de cliente, cujo objeto do contrato corresponde a direitos de nome ("*Naming Rights*"), com validade inicial de 5 anos, renováveis por igual período. O contrato prevê desembolsos anuais conforme vigência.

⁽²⁾ Adiantamento recebido de cliente, cujo objeto do contrato corresponde a um contrato em que a Companhia tem a obrigação de adquirir, expor e comercializar, com exclusividade, produtos do portfólio da fornecedora. Validade inicial de 4 anos. O contrato prevê desembolsos conforme vigência

⁽³⁾ Adiantamentos recebidos de clientes referentes aos pagamentos para a associação ao Hub Aya Earth Partners, onde o cliente garante por prazo determinado a disponibilização dos espaços, materiais, análises, soluções, assessoria, *know how* e networking.

Política contábil

Os adiantamentos de clientes representam valores recebidos antecipadamente pela Companhia e suas controladas em decorrência da prestação de serviços, contratos e exclusividade, *naming rights* e membresia. Esses montantes são registrados como passivos até que a obrigação contratual seja cumprida.

Quando as obrigações contratuais são cumpridas, o passivo é baixado e a receita correspondente é reconhecida no resultado, em conformidade com o princípio da competência e as normas contábeis aplicáveis.

21. Provisão para processos judiciais

A BM Varejo vem se defendendo, na esfera judiciária, de processos trabalhistas. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para processos judiciais	79	95	79	95
	79	95	79	95

A Companhia é ré em três processos trabalhistas classificados como prováveis, totalizando o montante contabilizado. Em termos de próximos passos, eventuais medidas judiciais estão sendo tomadas para buscar (i) a anulação dos processos administrativos; e/ou (ii) a redução dos valores.

A Companhia e suas controladas figuram no polo passivo em processos administrativos e judiciais cujos riscos de perda são possíveis são estimados em R\$ 1.364.

Política contábil

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação legal ou não formalizada decorrente de um evento passado, for provável que haverá uma saída de benefícios econômicos para liquidar a obrigação e o valor da obrigação puder ser estimado de forma confiável.

Se o efeito for material, as provisões são mensuradas pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados, descontados a uma taxa antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado sobre o valor do dinheiro no tempo e, quando aplicável, os riscos específicos do passivo.

22. Patrimônio líquido**a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social subscrito e integralizado era de R\$ 532.553 (R\$ 276.164 em 31 de dezembro de 2023) representado por 46.198.745 ações ordinárias (38.103.335 ações ordinárias e 100 ações preferenciais em 31 de dezembro de 2023).

No dia 29 de novembro de 2024, a Companhia emitiu 4.722.102 de ações ao valor R\$ 124.427 que foram totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo de Investimento em Participações Matarazzo – Multiestratégia.

Em 10 de março de 2022, a Companhia e a Gafisa Construtora Ltda. celebraram um contrato de construção por administração com Preço Máximo Garantido (PMG), visando à execução da Fase 2 do empreendimento Cidade Matarazzo. Com o avanço das obras, a Gafisa também assumiu, por meio de aditamentos firmados em 27 de outubro de 2023 e 7 de março de 2025, a execução de atividades remanescentes da Fase 1 e a conclusão do Bloco L, anteriormente sob responsabilidade da Engeform, ampliando assim sua participação no projeto. Os serviços prestados fora do escopo original do PMG passaram a ser remunerados pelo custo incorrido, conforme estabelecido nos aditamentos contratuais.

Em 26 de dezembro de 2024, os valores acumulados desses contratos, que representavam um passivo da Companhia junto à Gafisa, foram utilizados como forma de integralização de capital. Nesse contexto, a Companhia capitalizou esse passivo mediante a emissão de 255.737 ações, no valor total de R\$ 5.700, totalmente subscritas e integralizadas pela Gafisa Propriedades Incorporação Administração Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A., consolidando juridicamente a compensação financeira por meio de aumento de capital social.

O saldo da Reserva de Capital em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 77 (R\$ 126.338 em 31 de dezembro de 2023), decorrente do processo de conversão das debêntures da 2ª emissão detidas pela Autonomy Global Opportunities S.A.R.L. Durante o exercício de 2024, também ocorreu a conversão das debêntures referentes à 6ª e à 7ª emissões da Companhia, conforme detalhado na nota explicativa nº 19.

23. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Prestação de serviços	4.860	-	15.554	4.157
Assessoria e consultoria imobiliária	5.984	6.110	5.984	-
Arrendamentos	10.454	-	10.477	-
Arrendamentos - Partes relacionadas	5.374	-	-	-
<i>Naming rights</i>	5.622	-	5.622	-
Patrocínio	350	-	470	763
Receita de bilheteria	-	-	1.418	-
Contratos de exclusividade	-	-	700	-
	32.644	6.110	40.225	4.920
Cancelamentos	-	-	(7)	-
Descontos concedidos	-	-	(3)	-
ISS sobre serviços prestados	(566)	-	(1.083)	(252)
PIS sobre receitas	(535)	(101)	(741)	(81)
COFINS sobre receitas	(2.410)	(464)	(3.359)	(374)
	(3.511)	(565)	(5.193)	(707)
	29.133	5.545	35.032	4.213

Política contábil

A Companhia reconhece suas receitas de acordo com base na transferência do controle dos bens ou serviços ao cliente, refletindo o valor que espera receber em troca desses bens ou serviços.

As receitas da Companhia são classificadas conforme as seguintes categorias:

- **Prestação de serviços:** Reconhecida à medida que os serviços são prestados, com base na satisfação das obrigações contratuais.
- **Assessoria e consultoria imobiliária:** Reconhecida conforme a execução dos serviços acordados, seguindo os critérios de realização da receita.
- **Arrendamentos e Arrendamentos – Partes Relacionadas:** Registrados conforme os termos contratuais, reconhecendo a receita de forma linear ao longo do prazo do contrato.
- ***Naming rights*:** Receita reconhecida conforme a transferência do direito de uso da marca ou nome, ao longo do período do contrato.
- **Patrocínio:** Reconhecido conforme o cumprimento das obrigações contratuais associadas à exposição da marca patrocinadora.

- **Receita de bilheteria:** Reconhecida na data de realização do evento, quando os ingressos são utilizados pelo cliente.
- **Contratos de exclusividade:** Receita reconhecida ao longo da vigência do contrato, conforme as obrigações de exclusividade forem sendo cumpridas.

As receitas são apresentadas líquidas de impostos e deduções, incluindo:

- **Cancelamentos e descontos concedidos:** Ajustes realizados diretamente na receita bruta quando aplicável.
- **ISS sobre serviços prestados:** Deduzido no momento do reconhecimento da receita conforme a legislação aplicável.
- **PIS e COFINS sobre receitas:** Calculados e apresentados como dedução da receita bruta conforme a tributação vigente.

As receitas são reconhecidas e apresentadas de forma segregada, evidenciando as principais fontes de geração de receita e os impactos tributários e comerciais aplicáveis.

24. Custos e despesas por natureza

Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Outros custos	-	-	(100)	-
Custos de exposições	-	-	(2.803)	-
Depreciações/Amortizações	(4.050)	(3.591)	(4.050)	-
	(4.050)	(3.591)	(6.953)	-

Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Serviços prestados	(40.898)	(28.813)	(55.101)	(40.507)
Despesas com pessoal	(24.617)	(17.998)	(39.312)	(19.391)
Depreciações/Amortizações	(1.869)	(852)	(3.577)	(4.482)
Água e esgoto	(1.493)	-	(1.493)	-
Condomínio	(4.605)	-	(7.297)	-
Energia	(3.528)	-	(3.530)	-
Viagens e representações	(4.006)	(2.813)	(5.202)	(3.772)
IPTU	(4.574)	-	(5.051)	-
Provisões	17	(95)	17	(95)
Outras receitas (despesas)	(3.332)	(3.515)	(3.004)	(4.905)
	(88.905)	(54.086)	(123.550)	(73.152)

25. Resultado financeiro**Receitas financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros recebidos ou auferidos	4.009	1.827	4.014	1.827
Rendimentos de aplicações financeiras	868	1.340	871	1.346
Tributos s/ receita financeira	(243)	(151)	(244)	(151)
Outras receitas	325	75	326	76
Variação cambial ativa	1	-	40	-
	4.960	3.091	5.007	3.098

Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesa de juros	(2.654)	(2.849)	(7.809)	(5.145)
Outras Despesas	(943)	-	(979)	-
Despesas bancárias	(558)	(212)	(751)	(264)
Juros de arrendamento	(2.746)	(865)	(2.746)	(865)
Multas	(673)	-	(1.239)	(59)
Variação cambial	(5)	-	(33)	-
	(7.579)	(3.926)	(13.557)	(6.333)

Política contábil

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de juros efetivos.

Na elaboração das demonstrações financeiras de cada empresa do Grupo, as transações em moeda estrangeira, ou seja, qualquer moeda diferente da moeda funcional de cada empresa, são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No fim de cada exercício de relatório, os itens monetários em moeda estrangeira são novamente convertidos pelas taxas vigentes no fim do exercício. Os itens não monetários registrados pelo valor justo apurado em moeda estrangeira são novamente convertidos pelas taxas vigentes na data em que o valor justo foi determinado. Os itens não monetários que são mensurados pelo custo histórico em uma moeda estrangeira devem ser convertidos, utilizando a taxa vigente da data da transação. Os efeitos das variações cambiais são reconhecidos no resultado do exercício.

26. Instrumentos financeiros**a) Identificação e Mensuração dos Instrumentos Financeiros**

A Companhia realiza transações envolvendo diversos instrumentos financeiros, principalmente caixa e equivalentes de caixa, incluindo aplicações financeiras de curto prazo, contas a receber, contas a pagar a fornecedores, empréstimos e debêntures, que podem conter derivativos embutidos.

Os valores registrados no ativo circulante e no passivo circulante possuem liquidez imediata ou vencimento de curto prazo, em sua maioria inferior a três meses. Considerando os prazos de vencimento e as características desses instrumentos, seus valores contábeis aproximam-se de seus valores justos.

• Classificação dos instrumentos financeiros - Controladora

	Mensurado pelo custo amortizado		Valor justo por meio do resultado ⁽¹⁾	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo Circulante				
Caixas e equivalentes de caixa	247	-	14.382	31.423
Contas a receber	-	-	12.124	-
Ativo Não Circulante				
Contas a receber	-	-	2.125	-
Títulos a receber	-	-	4.783	1.820
Empréstimos com partes relacionadas	38.582	25.520	-	-
	38.829	25.520	33.414	33.243
Passivo Circulante				
Fornecedores	35.565	15.820	-	-
Empréstimos e financiamentos	7.447	2.000	-	-
Arrendamentos	5.714	5.757	-	-
Debêntures	4.788	21.800	-	-
Passivo Não Circulante				
Arrendamentos	30.891	26.984	-	-
Debêntures	480.331	295.697	-	-
Contas a pagar - partes relacionadas	1.590	1.891	-	-
	566.326	369.949	-	-

⁽¹⁾ O Valor Justo através do resultado é classificado como Nível 2

• Classificação dos instrumentos financeiros – Consolidado

	Mensurado pelo custo amortizado		Valor justo por meio do resultado ⁽¹⁾	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo Circulante				
Caixas e equivalentes de caixa	584	97	14.383	31.971
Contas a receber	-	-	13.280	-
Ativo Não Circulante				
Contas a receber	-	-	2.125	-
Títulos a receber	-	-	4.783	1.820
Empréstimos com partes relacionadas	-	117	-	-
	584	214	34.571	33.791
Passivo Circulante				
Fornecedores	65.653	30.073	-	-
Empréstimos e financiamentos	7.492	2.000	-	-
Arrendamentos	539	5.757	-	-
Debêntures	4.788	21.800	-	-
Passivo Não Circulante				
Arrendamentos	30.891	26.984	-	-
Debêntures	480.331	295.697	-	-
Contas a pagar - partes relacionadas	-	970	-	-
	589.694	383.281	-	-

(1) O Valor Justo através do resultado é classificado como Nível 2

b) Gestão de riscos financeiros

A Companhia adota estratégias de gestão de riscos, nas quais a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas para avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa.

A Companhia está exposta a riscos de taxa de juros, crédito e liquidez.

- **Análise de sensibilidade ao risco de taxa de juros**

Esse risco decorre de investimentos financeiros de curto e longo prazo, empréstimos e debêntures emitidas pela Companhia a taxas de juros fixas e flutuantes do CDI, Selic e IPCA, expondo esses ativos e passivos financeiros às variações das taxas de juros, conforme demonstrado no quadro de análise de sensibilidade.

A Companhia considerou o cenário provável, cenários 1 e 2 de alterações na volatilidade das taxas de juros em 31 de dezembro de 2024.

As taxas de juros utilizadas na análise de sensibilidade em seus respectivos cenários estão apresentadas a seguir, juntamente com os efeitos sobre os saldos do resultado do exercício.

Controladora

Descrição	Indexador	Valor de referência	Cenário Provável ⁽¹⁾	Cenário 1 (-10%)	Cenário 2 (-20%)
Taxa			13,15%	11,83%	10,52%
Caixa e equivalentes de caixa	CDI	14.382	1.891	1.702	1.513
Passivo					
Descrição	Indexador	Valor de referência	Cenário Provável ⁽¹⁾	Cenário 1 (+10%)	Cenário 2 (+20%)
Taxa			13,15%	14,46%	15,78%
Empréstimos e financiamentos	CDI	7.447	(979)	(1.077)	(1.175)
Debêntures	CDI	50.000	(6.575)	(7.232)	(7.890)
Descrição	Indexador	Valor de referência	Cenário Provável ⁽²⁾	Cenário 1 (+10%)	Cenário 2 (+20%)
Taxa			4,56%	5,02%	5,47%
Debêntures	IPCA	450.970	(20.564)	(22.621)	(24.677)

(1) A análise de sensibilidade do cenário provável foi mensurada utilizando como referência as taxas de 28 de fevereiro de 2025.

(2) A análise de sensibilidade do cenário provável foi mensurada utilizando como referência as taxas de 31 de janeiro de 2025.

Consolidado

Descrição	Indexado	Valor de referência	Cenário Provável ⁽¹⁾	Cenário 1 (-10%)	Cenário 2 (-20%)
Taxa			13,15%	11,83%	10,52%
Caixa e equivalentes de caixa	CDI	14.967	1.968	1.771	1.575
Passivo					
Descrição	Indexado	Valor de referência	Cenário Provável ⁽¹⁾	Cenário 1 (+10%)	Cenário 2 (+20%)
Taxa			13,15%	14,46%	15,78%
Empréstimos e financiamentos	CDI	7.447	(979)	(1.077)	(1.175)
Debêntures	CDI	50.000	(6.575)	(7.232)	(7.890)
Descrição	Indexado	Valor de referência	Cenário Provável ⁽²⁾	Cenário 1 (+10%)	Cenário 2 (+20%)
Taxa			4,56%	5,02%	5,47%
Debêntures	IPCA	450.970	(20.564)	(22.621)	(24.677)

(1) A análise de sensibilidade do cenário provável foi mensurada utilizando como referência as taxas de 28 de fevereiro de 2025.

(2) A análise de sensibilidade do cenário provável foi mensurada utilizando como referência as taxas de 31 de janeiro de 2025.

- **Risco de crédito**

A política de gestão do risco de crédito tem como objetivo minimizar a possibilidade de inadimplência nos serviços prestados e de perdas nos valores investidos, depositados ou garantidos por instituições financeiras e contrapartes. Isso é feito por meio da análise, concessão e gestão de crédito, utilizando parâmetros quantitativos e qualitativos.

A Companhia gerencia seu risco de crédito recebendo antecipadamente uma parcela substancial de suas vendas ou por meio de adiantamento de clientes.

Os créditos concedidos a instituições financeiras são utilizados para aceitação de garantias e investimentos de excedentes de caixa.

- **Risco de liquidez**

O risco de liquidez refere-se ao risco de a Companhia não conseguir honrar suas obrigações financeiras no vencimento. A abordagem da Companhia para a gestão da liquidez visa garantir recursos suficientes para cumprir seus compromissos financeiros conforme exigido.

A gestão do caixa da Companhia é focada no financiamento das necessidades de capital para a operação do Empreendimento, no desenvolvimento de oportunidades de crescimento da Companhia e em despesas corporativas gerais. A administração pretende utilizar os recursos gerados pelas atividades operacionais para cumprir suas obrigações. Caso a Companhia avalie que não possui liquidez suficiente para atender suas obrigações, poderá considerar a obtenção de financiamento adicional por meio de captação de dívida.

A Companhia monitora continuamente seus fluxos de saída de caixa e busca oportunidades para minimizar custos operacionais e despesas administrativas, sempre que possível.

c) Gestão de capital - consolidado

A Companhia busca otimizar sua estrutura de capital com o objetivo de reduzir seus custos financeiros e maximizar o retorno aos acionistas. A seguir é apresentada a evolução da estrutura de capital da Companhia, considerando o financiamento por meio de capital próprio e de terceiros:

	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e debêntures	492.566	319.497
Patrimônio líquido	260.775	255.074
Dívida bruta / Patrimônio líquido	1,89	1,25

d) Valor justo de Ativos e Passivos em comparação com seus valores contábeis

Os ativos e passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são reconhecidos no ativo e passivo circulante e não circulante, enquanto quaisquer ganhos ou perdas são registrados como receitas ou despesas financeiras, respectivamente.

Os valores apresentados nestas Demonstrações contábeis correspondem aos seus valores contábeis, os quais são substancialmente similares aos que seriam obtidos caso esses ativos e passivos fossem negociados no mercado.

Os valores justos de outros ativos e passivos de longo prazo não diferem significativamente de seus valores contábeis, incluindo os empréstimos e as debêntures, uma vez que ambos são baseados em taxas de juros flutuantes, como CDI e IPCA.

Devido à condição específica das debêntures, a Companhia não conseguiu identificar uma debênture equivalente com condições similares para o mesmo tomador que pudesse ser utilizado para mensuração do valor justo dessa operação.

Política contábil**Reconhecimento**

A Companhia reconhece um ativo financeiro ou um passivo financeiro no balanço patrimonial consolidado quando se torna parte das disposições contratuais do instrumento financeiro.

- Os ativos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo e são baixados quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro, ou quando os fluxos de caixa expiram.
- Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo e são baixados quando a obrigação especificada no contrato é liquidada, cancelada ou expirada.

A baixa contábil de um ativo financeiro (ou parte dele) constitui um evento de desreconhecimento. A baixa ocorre quando a Companhia não possui mais expectativas razoáveis de recuperar os fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

Classificação e Mensuração

A Companhia determina a classificação de seus instrumentos financeiros no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros e passivos financeiros são classificados em uma das seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados posteriormente pelo valor justo, seja por meio do resultado (“VJR”) ou por meio do outro resultado abrangente (“VJORA”);
- Mensurados posteriormente ao custo amortizado.

A classificação e mensuração dos ativos financeiros após o reconhecimento inicial pelo valor justo dependem do modelo de negócios adotado para a gestão do ativo financeiro e dos termos contratuais dos fluxos de caixa.

- Ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa contratuais, e que possuem fluxos de caixa que representem pagamentos exclusivamente de principal e juros, são mensurados pelo custo amortizado em cada período de reporte subsequente.
- Todos os outros ativos financeiros são mensurados pelo valor justo em cada período de reporte subsequente, com as variações sendo registradas no resultado ou no outro resultado abrangente, conforme a designação feita de forma irrevogável no momento do reconhecimento.

Após o reconhecimento inicial pelo valor justo, os passivos financeiros são classificados e mensurados conforme as seguintes categorias:

- a) Custo amortizado;
- b) VJR, se a Companhia tiver feito essa escolha irrevogável no momento do reconhecimento inicial, ou quando exigido;
- c) VJORA, quando a mudança no valor justo for atribuível a variações no risco de crédito da Companhia.

Os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de um ativo financeiro ou passivo financeiro mensurado ao custo amortizado são incluídos no valor justo do instrumento no reconhecimento inicial.

Os custos de transação de ativos e passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa que são classificados como mensurados ao custo amortizado, e contas a receber de clientes e contas a receber de partes relacionadas, que são mensuradas pelo valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, contratos de empréstimos, debêntures e arrendamentos a pagar, que são classificados e posteriormente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

Todos os instrumentos financeiros reconhecidos pelo valor justo no balanço patrimonial consolidado são classificados em um dos três níveis da hierarquia de valor justo, conforme segue:

Nível 1 – Avaliação baseada em preços cotados (não ajustados) observados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.

Nível 2 – Técnicas de avaliação baseadas em: Preços cotados de instrumentos semelhantes em mercados ativos; Preços cotados para instrumentos idênticos ou semelhantes em mercados não ativos;

Entradas diferentes de preços cotados utilizadas em modelos de avaliação, que sejam observáveis para o instrumento financeiro; e Dados de mercado observáveis corroborados por meio de correlação ou outros métodos.

Nível 3 – Técnicas de avaliação que utilizam *inputs* não observáveis no mercado, com premissas específicas da administração.

Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

A Companhia avalia todas as informações disponíveis, incluindo projeções futuras, para estimar perdas de crédito esperadas associadas aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A metodologia de *impairment* aplicada depende da ocorrência de um aumento significativo no risco de crédito. Para determinar se há um aumento relevante no risco de crédito, a Companhia compara o risco de inadimplência do ativo financeiro na data do relatório com o risco de inadimplência na data do reconhecimento inicial, utilizando todas as informações disponíveis, incluindo dados prospectivos que sejam razoáveis e sustentáveis.

27. Seguros (não auditado)

É política da Companhia e de suas controladas, manter cobertura de seguros para os bens do ativo imobilizado e dos estoques sujeitos a risco, por montantes julgados suficientes para cobrir eventuais sinistros, de acordo com a natureza das atividades e a orientação dos consultores de seguros.

A seguir o resumo dos valores de cobertura dos seguros mantidos pela Companhia e suas subsidiárias para as operações continuadas:

Nome da Seguradora	Modalidade da Apólice	Cobertura da Apólice	Vencimento
Fator Seguradora	Responsabilidade Civil Geral	10.000	12/07/2025
AIG	Responsabilidade Civil Geral	100.000	30/05/2026
AXA Seguros S.A.	Responsabilidade Civil Geral	20.000	08/12/2025
Zurich Minas Brasil Seguros S/A	Responsabilidade Civil de Administradores e Diretores	80.000	25/03/2025
Tokio Marine Seguradora S.A.	Riscos de Engenharia	1.820.096	25/07/2025
Fator Seguradora	Responsabilidade Civil de Administradores e Diretores	20.000	15/08/2025

28. Informações adicionais à demonstração do fluxo de caixa

A seguir as alterações dos passivos provenientes das atividades de investimentos decorrentes de transações que alteram a estrutura patrimonial da Companhia, mas não impactaram o fluxo de caixa:

Descrição	Controladora	Consolidado
Transações de investimentos decorrentes de:	31/12/2024	31/12/2024
Aumento de capital social	131.962	131.962
Alterações não caixa	132.039	132.039



29. Eventos subsequentes

Em 20 de março de 2025, o Fundo de Investimento em Participações Matarazzo – Multiestratégia realizou um aporte no montante de R\$ 18.254 à título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital. O Valor será destinado de capital de giro e despesas ordinárias da Companhia.