

3 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

3.1 CONTEXTO OPERACIONAL

A **MAGUS Shopping Centers S.A.** tem como objeto social a participação em empreendimentos de qualquer natureza, principalmente empreendimentos imobiliários do tipo shopping center, participação em outras sociedades, como acionista ou quotista, bem como a prestação de serviços de desenvolvimento de shopping centers e comercialização de lojas.

O Capital Social está distribuído da seguinte forma:

Acionista	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais
MAP Empreendimentos S/A	3.810.256	
GAP Empreendimentos S/A	3.735.460	
Gustavo de Souza Agostini		67
TOTAL	7.545.716	67

3.2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da empresa foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações (6.404/76), alteradas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

3.3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

3.3.2 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

3.3.3 Tributação

O imposto de renda e a contribuição social são apurados com base no regime de lucro real.

3.3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem depósitos bancários à vista, investimentos temporários de curto prazo considerados de liquidez imediatas ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a pequeno risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data dos balanços que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

3.3.5 Contas a receber

Estão registrados no Ativo Circulante todos os valores, vencidos e vincendos, a receber de cliente. As contas a receber estão registradas por seus valores históricos. Os acréscimos decorrentes de atualização monetária, juros e multas são reconhecidos contabilmente como receita por ocasião do seu recebimento.

3.3.6 Investimentos

As participações societárias em controladas e coligadas que a sociedade possui participação no capital votante, estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.3.7 Provisões para demandas judiciais

As provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para as quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

A avaliação para probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências disponível, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções físicas ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.3.8 Estimativas contábeis

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

Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a, análise dos riscos para determinação de provisões inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

3.3.9 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a sociedade se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria de valor justo por meio do resultado em que estes custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em: (i) ativo e passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio de resultado; (ii) mantido até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis e (iv) disponível para venda.

3.4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Saldo final disponível em caixa, contas correntes de livre movimentação e aplicações financeiras de liquidez imediata. Os saldos estão devidamente conciliados e representam a efetiva disponibilidade.

Composição do Saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Bancos conta movimento	1	1
Banco Bradesco S/A	1	1
Aplicações de curto prazo	210.126	351.756
XP Investimentos	43.513	
Invest Fácil Bradesco	166.613	351.756
Total	210.127	351.757

3.5 CRÉDITOS - CONTAS A RECEBER

Valor referente à comercialização de unidade imobiliária em exercícios anteriores com distrato realizado durante o exercício de 2024.

Composição do Saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber		
Contas a receber – Diversos	-	1.718.144
Total	-	1.718.144

3.6 IMOBILIZADO

Composição do Saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
IMOBILIZADO		
Bens e direitos	8.353	22.169
Máquinas e Equipamentos	7.699	7.699
Equipamentos CPD	-	13.501
Mobiliário - Sede	654	654
Outras imobilizações	-	315
Depreciação	(5.401)	(16.193)
Depreciação de Máquinas e Equipamentos	(4.916)	(2.295)
Equipamentos CPD	-	(13.478)
Mobiliário - Sede	(485)	(420)
Total	2.952	5.976

3.7 INVESTIMENTOS

A sociedade possui investimentos em obras e participação em outras operações avaliadas pelo custo de aquisição.

Composição do Saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
INVESTIMENTOS		
Obras	4.384.950	1.853.031
Obras - Projeto Urbano	4.384.950	1.853.031
Participação em Sociedades	200.000	200.549
Roda Conveniência	200.000	200.000
Magus Marica	-	549
Total	4.584.950	2.053.580

3.8 OUTROS PASSIVOS

Valores referentes a contratos de construção com previsão de pagamento em 30 (trinta) parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 03/2020 e corrigido pelo INCC-DI(n-2)/FGV-RJ.

Composição do saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
OUTROS VALORES A PAGAR		
Contrato de construção - Projeto Urbano	-	56.660
Total	-	56.660

3.9 PARTES RELACIONADAS

Valor referente contrato de mútuo celebrado em maio de 2024, com prazo de quitação de 2 anos, corrigido pela taxa do CDI, acrescida de 1% ao ano.

Composição do Saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
PARTES RELACIONADAS		
Mútuo	747.161	-
Total	747.161	-

3.10 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) CAPITAL SOCIAL

O capital social em 31 de dezembro de 2024 está representado da seguinte forma:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAL SOCIAL		
Capital nacional	7.545.783	7.545.783
Total	7.545.783	7.545.783

DISCRIMINAÇÃO	AÇÕES ORDINÁRIAS	VALOR	AÇÕES PREFERENCIAIS	VALOR	TOTAL
MAP Empreendimentos S/A.	3.810.256	3.810.256	-	-	3.810.256
GAP Empreendimentos S/A	3.735.460	3.735.460	-	-	3.735.460
Gustavo de Souza Agostini	-	-	67	67	67
Total	7.545.716	7.545.716	67	67	7.545.783

b) RESERVA DE CAPITAL

Durante o exercício de 2024 foi realizado o encerramento da coligada Magus Marica.

Composição do saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
RESERVAS DE CAPITAL		
Variação na participação de investida	-	15.236
Total	-	15.236

c) RESERVA DE LUCROS

Reserva de lucros a realizar pelo saldo de lucros apurados e não distribuídos nos exercícios anteriores. Durante o exercício de 2024, o valor foi destinado a compensação do prejuízo acumulado.

Composição do saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
RESERVAS DE LUCROS		
Retenção de Lucros	-	141.870
Total	-	141.870

d) PREJUÍZO ACUMULADO

Composição do saldo:

DISCRIMINAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
PREJUÍZOS ACUMULADOS		
Prejuízo acumulado	(3.482.747)	(3.555.584)
Total	(3.482.747)	(3.555.584)

3.11 GERENCIAMENTO DE RISCOS

As operações realizadas estão expostas a riscos inerentes à esta atividade, como risco de realização de contas a receber e o risco de ocorrências de sinistros. O gerenciamento dos riscos é feito pela Administração no sentido de minimizá-los mediante a adoção de estratégias de controle das posições financeiras, contratação de cobertura de seguros, de sistemas de controles internos e com o contínuo processo de aprimoramento de suas operações contábeis.

3.12 EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram verificados ou relatados pela Administração do empreendimento até a data de encerramento das demonstrações contábeis quaisquer movimentações relevantes ou mesmo fora do seu contexto operacional que possam ser divulgados como eventos subsequentes