

ALLOS S.A. e Controladas

Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2025 e Relatório do
Auditor Independente sobre a Revisão das
Informações Trimestrais

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da
ALLOS S.A. e Controladas

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da ALLOS S.A. e controladas (“Companhia”, ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025 que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional “IAS 34 - Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas ITR anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

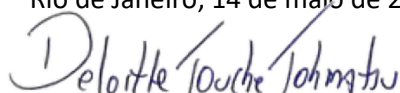
A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 460.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas Demonstrações do Valor Adicionado - DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ



Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		2.922	3.173	38.382	47.771
Aplicações financeiras	7	1.347.745	1.680.816	3.042.685	3.321.334
Contas a receber	8	31.538	42.355	357.640	492.367
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10	53.649	89.407	26	423
Impostos e contribuições a recuperar	9	79.523	59.759	181.142	149.785
Despesas antecipadas		10.154	12.026	13.852	15.715
Outros saldos a receber	8.1	326.929	242.443	318.294	244.456
		<u>1.852.460</u>	<u>2.129.979</u>	<u>3.952.021</u>	<u>4.271.851</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	85.549	87.359	171.722	190.051
Contas a receber	8	10.273	9.818	101.218	92.826
Impostos diferidos	16.1	-	-	7.070	7.511
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	45.810	39.158
Depósitos judiciais	14	18.237	17.899	173.408	169.019
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber		-	-	12.561	13.762
Despesas antecipadas		15.023	16.254	16.514	17.991
Outros saldos a receber	8.1	250.935	163.715	319.708	237.192
Investimentos	10	14.508.261	14.811.464	618.182	624.928
Propriedades para investimento	11	750.195	751.861	20.253.531	20.700.140
Imobilizado		4.637	4.890	97.018	97.391
Intangível	12	146.547	140.206	823.277	826.970
		<u>15.789.657</u>	<u>16.003.466</u>	<u>22.640.019</u>	<u>23.016.939</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>17.642.117</u>	<u>18.133.445</u>	<u>26.592.040</u>	<u>27.288.790</u>

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2025 (CONTINUAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		18.973	27.804	70.967	89.934
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	85.823	152.296	408.721	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	9	9.671	19.082	77.621	112.162
Dividendos a pagar		150.325	208.469	153.320	211.798
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	2.477	2.504	398.523	407.484
Receitas diferidas		952	1.180	12.878	15.813
Passivo de arrendamento		7.827	7.093	21.222	20.765
Outras obrigações	15.2	36.379	51.839	234.554	284.100
		312.427	470.267	1.377.806	2.265.460
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.421.774	2.833.443	5.713.796	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	9	-	-	6.515	7.721
Receitas diferidas		3.707	3.177	18.427	16.742
Impostos diferidos	16.1	1.240.669	1.223.269	4.699.777	4.755.405
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	19.752	19.752
Instrumentos financeiros derivativos	13	152.378	158.383	152.378	158.383
Passivo de arrendamento		28.162	28.370	158.901	158.658
Provisão para contingências	14	28.140	26.660	237.272	241.548
Outras obrigações	15.2	22.308	24.984	9.152	8.981
		3.897.138	4.298.286	11.015.970	10.888.810
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17.1	15.092.136	15.092.136	15.092.136	15.092.136
Gastos com emissões de ações	17.2	(72.332)	(72.332)	(72.332)	(72.332)
Ações em tesouraria	17.3	(881.029)	(776.697)	(881.029)	(776.697)
Reservas de capital		9.803	-	9.803	-
Reservas de lucros	17.5	3.033.620	3.126.101	3.033.620	3.126.101
Lucros acumulados		254.670	-	254.670	-
Ajustes de avaliação patrimonial	17.4	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		13.432.552	13.364.892	13.432.552	13.364.892
Participações não controladoras	17.6	-	-	765.712	769.628
Total do patrimônio líquido		13.432.552	13.364.892	14.198.264	14.134.520
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		17.642.117	18.133.445	26.592.040	27.288.790

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AO

TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	66.598	69.682	649.842	644.358
Custo de aluguéis e serviços	19	(24.158)	(22.586)	(173.903)	(181.865)
Lucro operacional bruto		<u>42.440</u>	<u>47.096</u>	<u>475.939</u>	<u>462.493</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(64.295)	(54.486)	(172.327)	(169.845)
Resultado de equivalência patrimonial	10	323.095	181.999	17.201	18.149
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(10.714)	(24.382)	126.870	(31.329)
		<u>248.086</u>	<u>103.131</u>	<u>(28.256)</u>	<u>(183.025)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>290.526</u>	<u>150.227</u>	<u>447.683</u>	<u>279.468</u>
Despesas financeiras	22	(102.897)	(98.506)	(285.773)	(185.691)
Receitas financeiras	22	84.450	29.507	128.122	82.500
Resultado financeiro, líquido		<u>(18.447)</u>	<u>(68.999)</u>	<u>(157.651)</u>	<u>(103.191)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>272.079</u>	<u>81.228</u>	<u>290.032</u>	<u>176.277</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(17.409)	9.838	(11.929)	(48.904)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>254.670</u>	<u>91.066</u>	<u>278.103</u>	<u>127.373</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		254.670	91.066	254.670	91.066
Participações não controladoras		-	-	23.433	36.307
		<u>254.670</u>	<u>91.066</u>	<u>278.103</u>	<u>127.373</u>
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação):					
Lucro líquido por ação - básico	17.7	0,4855	0,1629		
Lucro líquido por ação - diluído	17.7	0,4847	0,1629		

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE REFERENTE AO
TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	254.670	91.066	278.103	127.373
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>254.670</u>	<u>91.066</u>	<u>278.103</u>	<u>127.373</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	254.670	91.066	254.670	91.066
Não controladores	-	-	23.433	36.307

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO) REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Gastos com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reservas de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva para investimentos			Controladores	Não controladores	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	14.747.598	(72.332)	(433.928)	843.433	199.339	192.573	2.525.515	(4.004.316)	-	13.997.882	1.106.850	15.104.732
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	91.066	91.066	36.307	127.373
Recompra de ações de emissão própria	-	-	(177.898)	-	-	-	-	-	-	(177.898)	-	(177.898)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	-	8.336	-	-	-	-	-	8.336	-	8.336
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.548)	(55.548)
Transação entre sócios (aquisição de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário do Shopping Parque D. Pedro)	-	-	-	-	-	-	(2.225)	-	-	(2.225)	2.225	-
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	<u>14.747.598</u>	<u>(72.332)</u>	<u>(611.826)</u>	<u>851.769</u>	<u>199.339</u>	<u>192.573</u>	<u>2.523.290</u>	<u>(4.004.316)</u>	<u>91.066</u>	<u>13.917.161</u>	<u>1.089.834</u>	<u>15.006.995</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	15.092.136	(72.332)	(776.697)	-	234.265	-	2.891.836	(4.004.316)	-	13.364.892	769.628	14.134.520
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	254.670	254.670	23.433	278.103
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(104.332)	-	-	-	-	-	-	(104.332)	-	(104.332)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	-	9.803	-	-	-	-	-	9.803	-	9.803
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	-	(92.481)	-	-	(92.481)	-	(92.481)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.298)	(30.298)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.949	2.949
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025	<u>15.092.136</u>	<u>(72.332)</u>	<u>(881.029)</u>	<u>9.803</u>	<u>234.265</u>	<u>-</u>	<u>2.799.355</u>	<u>(4.004.316)</u>	<u>254.670</u>	<u>13.432.552</u>	<u>765.712</u>	<u>14.198.264</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	254.670	91.066	278.103	127.373
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	(679)	(327)	(12.440)	803
Depreciação e amortização	31.831	28.992	150.556	157.095
Resultado de equivalência patrimonial	(323.095)	(181.999)	(17.201)	(18.149)
Provisão para (reversão de) perdas de crédito esperadas	635	(3.191)	12.632	13.383
Remuneração baseada em ações	11.302	13.095	11.981	13.543
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	89.602	83.964	230.540	161.877
Rendimentos de aplicações financeiras	(49.103)	(23.133)	(106.239)	(61.162)
Valor justo dos instrumentos financeiros	(6.551)	9.447	28.838	11.678
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.400	(9.838)	(55.187)	(17.580)
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	(128.098)	(5.545)	(148.540)	(10.159)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	160	-	36.909
Baixa de mais-valia de investimentos	116.305	26.994	170	-
Outras provisões (reversões)	1.482	1.639	(1.615)	(12.205)
	<u>15.701</u>	<u>31.324</u>	<u>371.598</u>	<u>403.406</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	10.406	7.595	112.307	105.699
Impostos e contribuições a recuperar	(19.764)	11.770	(38.019)	21.623
Depósitos judiciais	(338)	(223)	(4.969)	(16.451)
Outros ativos	(1.222)	9.804	(12.517)	6.673
	<u>(10.918)</u>	<u>28.946</u>	<u>56.802</u>	<u>117.544</u>
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Fornecedores	(8.832)	(10.318)	(18.388)	(17.497)
Impostos e contribuições a recolher	11.553	8.041	95.301	36.020
Receitas diferidas	303	(30)	(1.127)	2.084
Outros passivos	(10.035)	(57.622)	(38.369)	(63.192)
	<u>(7.011)</u>	<u>(59.929)</u>	<u>37.417</u>	<u>(42.585)</u>
Impostos e contribuições pagos:				
IRPJ e CSLL	(580)	-	(62.898)	(34.630)
PIS, COFINS e ISS	(13.802)	(11.468)	(61.117)	(32.153)
	<u>(16.610)</u>	<u>(11.127)</u>	<u>341.802</u>	<u>411.582</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais				

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(48)	(771)	(5.450)	(1.958)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(16.674)	(11.180)	(27.966)	(19.512)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	(1.996)	(2.198)	(65.261)	(38.921)
Pagamentos para aquisição de participação societária	-	(78.400)	-	(78.400)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(14.285)	(3.360)	(175)	(160)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	62.053	30.366	132.404	411.207
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de cotas	173.494	2.142	1.494	2.303
Aplicações financeiras	384.529	98.291	649.581	(142.824)
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	149.508	185.747	14.095	15.585
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	736.581	220.637	698.722	147.320
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	3.164	5.208
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	(20.953)	(18.897)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(1.642)	(1.709)	(22.195)	(45.271)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(1.821)	(1.451)	(598.860)	(55.695)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(63.542)	(162.485)	(221.941)	(164.645)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	(500.000)	(44.583)	(502.436)	(47.008)
Emissão de debêntures	-	-	625.000	-
Pagamento de custos de emissão de debêntures	-	-	(16.245)	(96)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	(217)	(1.247)	(7.483)	(8.312)
Recompra de ações	-	-	(104.332)	(177.898)
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(153.000)	-	(153.000)	-
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(30.632)	(53.826)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(720.222)	(211.475)	(1.049.913)	(566.440)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(251)	(1.965)	(9.389)	(7.538)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.173	3.645	47.771	44.317
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	2.922	1.680	38.382	36.779
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(251)	(1.965)	(9.389)	(7.538)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	72.374	76.409	699.731	695.094
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	(635)	3.191	(12.632)	(13.383)
Outras receitas	128.098	5.545	148.540	9.704
	<u>199.837</u>	<u>85.145</u>	<u>835.639</u>	<u>691.415</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(2.960)	(2.754)	(58.867)	(62.356)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(151.781)	(40.825)	(50.151)	(70.107)
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	<u>45.096</u>	<u>41.566</u>	<u>726.621</u>	<u>558.952</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(31.831)	(28.992)	(150.556)	(157.095)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	<u>13.265</u>	<u>12.574</u>	<u>576.065</u>	<u>401.857</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	323.095	181.999	17.201	18.149
Receitas financeiras	84.450	29.507	128.122	82.500
	<u>407.545</u>	<u>211.506</u>	<u>145.323</u>	<u>100.649</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>420.810</u>	<u>224.080</u>	<u>721.388</u>	<u>502.506</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	34.485	37.619	81.228	89.530
Remuneração direta	31.649	35.024	70.736	71.194
Benefícios	2.198	1.919	7.360	15.496
FGTS	638	676	3.132	2.840
Tributos	28.758	(3.111)	74.538	99.912
Federais	27.977	(4.054)	63.284	88.816
Municipais	781	943	11.254	11.096
Remuneração de capitais de terceiros	102.897	98.506	287.519	185.691
Juros e outras despesas financeiras	102.897	98.506	285.773	185.691
Aluguéis	-	-	1.746	-
Remuneração de capitais próprios	254.670	91.066	278.103	127.373
Lucros retidos	254.670	91.066	254.670	91.066
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	23.433	36.307
	<u>420.810</u>	<u>224.080</u>	<u>721.388</u>	<u>502.506</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ALLOS S.A. ("Companhia", ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, "Grupo") possui grupo de Acionistas de Referência, formado pelo Conselho de Investimento do Plano de Pensões do Canadá ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com o Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato"), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique Empreendimentos"), Bali Fundo de Investimentos em Ações ("FIA Bali"), RLB Empreendimentos e Participações Ltda. ("RLB" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, "Rique"), Sierra Brazil 1 S.À R.L. ("SB 1") e Sonae Sierra Brazil Holdings S.À.R.L. ("SSBH" e, em conjunto com SB 1, "Entidades Sierra") e Cura Brazil S.À R.L. ("Cura"), que, em conjunto, possuem, em 31 de março de 2025, ações representativas de 26,6% (26,1% em 31 de dezembro de 2024) do capital social total e votante, vinculado ao Acordo de Acionistas celebrado em 6 de junho de 2019, e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022, em 5 de março de 2023 e 8 de janeiro de 2024. A Companhia é sediada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - 1º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

A Companhia possui como principal atividade a participação, direta ou indireta, e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como "Grupo".

O Grupo possui sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

A Companhia é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e possui suas ações listadas e negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") sob o código ("ticker") "ALOS3". Adicionalmente, a Companhia adere ao nível de governança corporativa do Novo Mercado da B3. A Companhia integra a carteira do Índice Bovespa ("IBOVESPA").

As informações trimestrais individuais e consolidadas referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Companhia em 14 de maio de 2025.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e os pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS *Accounting Standards*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As informações trimestrais da Companhia estão sendo apresentadas em conformidade com a Orientação OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das informações contidas nas notas explicativas. A Diretoria confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais e que estas correspondem àquelas utilizadas em sua gestão.

Estas informações trimestrais individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquelas demonstrações financeiras.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas. As Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está sendo apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

2.2. Base de elaboração e mensuração

As informações trimestrais foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, quando aplicável. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As políticas contábeis relevantes adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Os julgamentos, as estimativas e as premissas contábeis significativas adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com àquelas apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

Alienação de investimento

No dia 13 de janeiro de 2025, a parcela remanescente de 45% do Rio Anil Shopping, teve sua venda concluída pelo valor total de R\$169.797. Desse valor, a quantia de R\$121.130 foi recebida em cotas da Genial Malls FII, e o saldo remanescente, de R\$48.667, foi recebida à vista. O custo da transação foi de R\$143.493 (R\$136.703 referente à propriedade para investimento e R\$6.790 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$26.304, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

No dia 23 de janeiro de 2025, a Companhia concluiu os desinvestimentos parciais de 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca e 9,9% do Plaza Sul Shopping pelo valor total de R\$400.877, dos quais R\$69.312 foi recebido em dinheiro na data de fechamento, R\$165.000 foi recebido em cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII, e R\$166.565 permaneceu em aberto para recebimento em até 23 de dezembro 2028, a qual será indexado ao IPCA até 31 de dezembro de 2025 e ao CDI de 1 de janeiro de 2026 até o fim do contrato. O custo da transação foi de R\$278.641 (R\$265.630 referente à propriedade para investimento e R\$13.011 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$122.236, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

Programa de recompra de ações

No dia 28 de janeiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Novo Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia, de até dez milhões de ações, a ser executado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, por meio da controlada Br Malls.

Emissão de debêntures

No dia 30 de janeiro de 2025, a controlada Br Malls concluiu sua 12ª emissão de CRI, com garantia adicional fidejussória outorgada pela Companhia, no valor total de R\$625.000. A Emissão foi realizada em 2 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$156.533, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (ii) 2ª série no valor R\$468.467 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 100% da Taxa DI.

Pagamento de dividendos

Nos dias 7 de janeiro de 2025, 4 de fevereiro de 2025 e 7 de março de 2025, a Companhia efetuou o pagamento total de R\$153.000 dos dividendos e JCP então aprovados em 17 de dezembro de 2024.

Juros sobre capital próprio e dividendos intercalares aprovados

No dia 14 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de juros sobre capital próprio, no valor de R\$102.000, e dividendos intercalares de R\$51.000, totalizando R\$153.000. Esse valor total será pago aos acionistas em três parcelas iguais de R\$51.000, durante os meses de abril, maio e junho de 2025.

5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

Os fatores de riscos financeiros apresentados nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

5.1. Fatores de riscos financeiros

a) Risco de liquidez

O fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 está apresentado a seguir:

Controladora							
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
<u>31 de março de 2025</u>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	57.845	82.248	6.248	7.055	14.568	51.574	2.803
Fornecedores	18.973	18.973	18.973	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	2.449.752	3.604.934	148.930	117.677	275.591	2.540.635	522.101
Passivo de arrendamento	35.989	58.340	5.091	5.344	14.104	19.547	14.254
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	152.378	385.586	3.790	9.650	23.207	332.975	15.964
Total	<u>2.717.414</u>	<u>4.152.558</u>	<u>185.509</u>	<u>139.726</u>	<u>327.470</u>	<u>2.944.731</u>	<u>555.122</u>
<u>31 de dezembro de 2024</u>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	59.351	85.493	6.468	6.501	14.164	50.628	7.732
Fornecedores	27.804	27.804	27.804	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.504	2.504	2.504	-	-	-	-
Debêntures	2.926.388	4.267.687	253.068	152.800	411.463	2.776.088	674.268
Passivo de arrendamento	35.463	60.792	4.841	5.346	13.960	21.397	15.248
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
Total	<u>3.209.893</u>	<u>4.878.933</u>	<u>299.629</u>	<u>178.249</u>	<u>465.574</u>	<u>3.222.060</u>	<u>713.421</u>
Consolidado							
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
<u>31 de março de 2025</u>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	423.804	483.710	172.471	125.336	131.526	51.574	2.803
Fornecedores	70.967	70.967	70.967	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	418.275	439.073	419.321	-	19.752	-	-
Debêntures	5.641.910	9.418.018	384.362	358.554	675.948	3.688.330	4.310.824
CCIs	56.803	68.594	13.533	10.238	19.150	25.673	-
Passivo de arrendamento	180.123	394.683	19.979	18.348	37.744	71.057	247.555
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	152.378	385.586	3.790	9.650	23.207	332.975	15.964
Total	<u>6.944.260</u>	<u>11.260.631</u>	<u>1.084.423</u>	<u>522.126</u>	<u>907.327</u>	<u>4.169.609</u>	<u>4.577.146</u>
<u>31 de dezembro de 2024</u>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	422.390	497.056	182.792	124.782	131.122	50.628	7.732
Fornecedores	89.934	89.934	89.934	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	427.236	439.074	212.245	207.077	19.752	-	-
Debêntures	5.575.582	9.199.064	407.863	343.094	786.216	3.616.837	4.045.054
CCIs	647.052	674.906	615.789	9.163	18.810	31.144	-
Passivo de arrendamento	179.423	398.254	19.351	19.063	37.495	73.617	248.728
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
Total	<u>7.500.000</u>	<u>11.732.941</u>	<u>1.532.918</u>	<u>716.781</u>	<u>1.019.382</u>	<u>4.146.173</u>	<u>4.317.687</u>

b) Risco de taxa de juros

A análise da exposição líquida da Companhia ao risco de taxa de juros em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 está demonstrada a seguir:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	1.436.216	1.771.348	3.252.789	3.559.156
Passivos financeiros (ii)	(2.565.036)	(3.051.510)	(6.791.882)	(7.341.617)
	<u>(1.128.820)</u>	<u>(1.280.162)</u>	<u>(3.539.093)</u>	<u>(3.782.461)</u>
Instrumentos financeiros derivativos:				
Ativos financeiros	-	-	-	-
Passivos financeiros	(152.378)	(158.383)	(152.378)	(158.383)
	<u>(152.378)</u>	<u>(158.383)</u>	<u>(152.378)</u>	<u>(158.383)</u>

(i) Incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

(ii) Incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, obrigações por compra e venda de ativos e passivo de arrendamento.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade elaborada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de março de 2025. Os indexadores utilizados nas projeções foram obtidos no Relatório FOCUS emitido pelo Banco Central do Brasil – BACEN, bem como na curva futura de DI e IPCA divulgada pela B3.

Operação	Fator de risco	Controladora			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	1.405.349	1.602.095	1.651.270	1.700.442
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(1.486.621)	(2.506.062)	(2.531.542)	(2.558.158)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(516.607)	(539.041)	(542.957)	(548.463)
Swap (debêntures)	Alta do CDI	(152.378)	(152.378)	(159.858)	(167.256)
		<u>(750.257)</u>	<u>(1.595.386)</u>	<u>(1.583.087)</u>	<u>(1.573.435)</u>
Operação	Fator de risco	Consolidado			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	2.660.761	3.038.595	3.132.989	3.227.357
Obrigações a pagar por compra de ativos	Alta do CDI	(394.684)	452.130	466.491	480.853
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(5.064.931)	(7.069.375)	(7.141.674)	(7.214.364)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(516.607)	(539.041)	(542.957)	(548.463)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IGP-DI	(4.488)	(4.484)	(4.484)	(4.484)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(152.378)	(152.378)	(159.858)	(167.256)
		<u>(3.472.327)</u>	<u>(4.274.553)</u>	<u>(4.249.493)</u>	<u>(4.226.357)</u>

(i) Referem-se exclusivamente àquelas que são indexadas ao CDI, excluindo Fundos de Investimento Imobiliário, Debêntures e outras aplicações financeiras.

Indexador	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
IPCA/IBGE	4,61%	5,76%	6,92%
CDI	14,66%	18,32%	21,98%
IGP-DI/FGV	4,97%	6,22%	7,46%

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

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

c) Determinação do valor justo

A Administração considera que os ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota explicativa possuem seus valores contábeis próximos aos seus valores justos.

Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são como segue:

	Controladora			
	31/03/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	61.806	55.655	63.595	56.403
Debêntures	2.496.631	2.224.423	2.978.653	2.709.173
Total de captações	2.558.437	2.280.078	3.042.248	2.765.576
Total do custo de captações	(49.523)		(55.040)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.317)		(1.469)	
Total de captações, líquido	2.507.597		2.985.739	
	Consolidado			
	31/03/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	429.898	422.191	429.921	420.879
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	58.539	55.989	651.402	644.648
Debêntures	5.716.856	5.475.441	5.638.912	5.467.632
Total de captações	6.205.293	5.953.621	6.720.235	6.533.159
Total do custo de captações	(83.571)		(76.730)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	3.850		6.061	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(3.055)		(4.542)	
Total de captações, líquido	6.122.517		6.645.024	

d) Risco operacional

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

O demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.122.517	6.645.024
Obrigações por compra e venda de ativos	418.275	427.236
Total	6.540.792	7.072.260
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(38.382)	(47.771)
(-) Aplicações financeiras	(3.214.407)	(3.511.385)
(-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido	152.378	158.383
Dívida líquida (A)	3.440.381	3.671.487
Total do patrimônio líquido (B)	14.198.264	14.134.520
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	24,23%	25,98%

6. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento apresentadas nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio (ou Unidades Geradoras de Caixa - UGCs), a fim de tomar decisões sobre a alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é mensurado com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas.

O ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Companhia considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e de menor relevância para o processo de tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	Consolidado							
	31/03/2025				31/03/2024			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	439.932	131.968	77.942	649.842	447.713	125.580	71.065	644.358
Custo	(139.477)	(15.815)	(18.611)	(173.903)	(148.735)	(15.621)	(17.509)	(181.865)
Despesas operacionais	(12.632)	(17)	(159.678)	(172.327)	(13.383)	(54)	(156.408)	(169.845)
Outras receitas								
(despesas) operacionais	128.148	(677)	(601)	126.870	(30.092)	-	(1.237)	(31.329)
Equivalência patrimonial	17.201	-	-	17.201	18.149	-	-	18.149
Resultado financeiro, líquido	-	25	(157.676)	(157.651)	2.604	81	(105.876)	(103.191)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	433.172	115.484	(258.624)	290.032	276.256	109.986	(209.965)	176.277

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	561.069	892.179	1.311.164	1.618.017
Fundos de investimentos de renda fixa (i)	357.306	374.212	862.509	988.831
Letras financeiras e operações compromissadas	401.425	392.484	401.539	502.904
Títulos públicos	85.549	87.359	85.549	87.359
Fundos de investimento imobiliário - FII	19.602	15.940	375.928	121.003
Debêntures	-	-	86.173	87.205
Outras aplicações financeiras	8.343	6.001	91.545	106.066
	<u>1.433.294</u>	<u>1.768.175</u>	<u>3.214.407</u>	<u>3.511.385</u>
Circulante	1.347.745	1.680.816	3.042.685	3.321.334
Não circulante	85.549	87.359	171.722	190.051

- (i) A Companhia e suas subsidiárias possuem investimentos em fundos de investimento de renda fixa exclusivos, os quais são detalhados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	-	27.962	-	51.392
Letras financeiras	76.050	58.083	189.021	164.546
Títulos públicos pós-fixados	78.516	39.625	210.331	228.928
CDBs	16.360	15.082	41.598	18.927
Fundos de Investimento	89.220	86.545	89.621	86.951
Outros	6.142	-	6.141	6
	<u>266.288</u>	<u>227.297</u>	<u>536.712</u>	<u>550.750</u>

Em 31 de março de 2025, os Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, Fundos de Investimentos de Renda Fixa, Letras Financeiras e Operações Compromissadas, possuem taxas de juros variando entre 90% e 104% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (variando entre 90% e 105% do CDI em 31 de dezembro de 2024) com liquidez diária e vencimento original até 2026. Os títulos públicos são remunerados com base no Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV") mais 3,30% em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do Shopping Araguaia.

Os Fundos de Investimento Imobiliários - FIIs estão compostos por cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário e Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário, os quais são mensurados pelo valor justo das cotas que são negociadas em mercado organizado.

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Aluguéis	54.409	64.925	499.444	620.517
Estacionamentos	1.705	2.496	50.841	56.885
Prestação de serviços	13.516	13.183	57.039	66.331
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.283	1.393	26.525	28.831
Cotas condominiais	22.866	22.711	145.693	148.625
Outros	611	457	72.112	80.955
	<u>94.390</u>	<u>105.165</u>	<u>851.654</u>	<u>1.002.144</u>
Aluguel linear	15.314	14.635	111.931	102.258
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(67.893)	(67.627)	(504.727)	(519.209)
	<u>41.811</u>	<u>52.173</u>	<u>458.858</u>	<u>585.193</u>
Circulante	31.538	42.355	357.640	492.367
Não circulante	10.273	9.818	101.218	92.826

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os saldos de contas a receber, por idade de vencimento, estão demonstrados a seguir:

		31/03/2025				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	16.334	857	1.159	2.384	33.675	54.409
Estacionamentos	1.705	-	-	-	-	1.705
Prestação de serviços	2.716	178	160	827	9.635	13.516
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.110	7	-	-	166	1.283
Cotas condominiais	-	1.197	243	479	20.947	22.866
Outros	317	-	20	-	274	611
Subtotal em 31 de março de 2025	22.182	2.239	1.582	3.690	64.697	94.390
Aluguel linear						15.314
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(67.893)
Saldo líquido em 31 de março de 2025						41.811

		31/12/2024				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	25.630	1.168	1.315	2.520	34.292	64.925
Estacionamentos	2.496	-	-	-	-	2.496
Prestação de serviços	1.988	442	251	827	9.675	13.183
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.188	25	-	-	180	1.393
Cotas condominiais	-	1.008	192	552	20.959	22.711
Outros	171	-	3	-	283	457
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	31.473	2.643	1.761	3.899	65.389	105.165
Aluguel linear						14.635
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(67.627)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024						52.173

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	180.596	18.265	9.765	23.469	267.349	499.444
Estacionamentos	50.841	-	-	-	-	50.841
Prestação de serviços	25.474	3.915	1.585	3.911	22.154	57.039
Taxa de Cessão de Direito de Uso	8.937	922	573	590	15.503	26.525
Cotas condominiais	5.025	6.605	3.645	8.908	121.510	145.693
Outros	54.835	2.050	1.037	2.938	11.252	72.112
Subtotal em 31 de março de 2025	<u>325.708</u>	<u>31.757</u>	<u>16.605</u>	<u>39.816</u>	<u>437.768</u>	<u>851.654</u>
Aluguel linear						111.931
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(504.727)
Saldo líquido em 31 de março de 2025						<u>458.858</u>
Circulante						357.640
Não circulante						101.218

Consolidado	Saldo a vencer	31/12/2024				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	287.282	14.482	11.097	26.957	280.699	620.517
Estacionamentos	56.885	-	-	-	-	56.885
Prestação de serviços	35.314	3.626	1.475	4.141	21.775	66.331
Taxa de Cessão de Direito de Uso	10.377	1.155	558	725	16.016	28.831
Cotas condominiais	4.691	4.831	4.259	9.852	124.992	148.625
Outros	64.467	741	971	3.554	11.222	80.955
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	<u>459.016</u>	<u>24.835</u>	<u>18.360</u>	<u>45.229</u>	<u>454.704</u>	<u>1.002.144</u>
Aluguel linear						102.258
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(519.209)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024						<u>585.193</u>

Provisão para perda de crédito esperada de aluguéis, taxa de cessão de direito e cotas condominiais a receber estacionamentos, prestação de serviços e outros

As informações referentes à provisão para perda de crédito esperada (PCE) apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

A movimentação do saldo da rubrica "Provisão para perda de crédito esperada" está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(67.627)	(73.098)	(519.209)	(544.553)
Efeito de eventos de reestruturação societária	-	-	-	(4.277)
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	-	4.797	15.204	33.755
Baixa permanente de recebíveis	369	1.320	11.910	44.940
Reversão (constituição) da PCE (nota explicativa nº 20)	(635)	(646)	(12.632)	(49.074)
Saldo final	<u>(67.893)</u>	<u>(67.627)</u>	<u>(504.727)</u>	<u>(519.209)</u>

A seguir, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de alugueis, taxa de cessão de direito de uso e cotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping center (média ponderada):

Risco	% de provisão	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer	3,65%	3,75%
Vencidos até 90 dias	38,79%	37,13%
Vencidos entre 91 e 180 dias	64,62%	65,34%
Vencidos entre 181 e 360 dias	90,42%	90,62%
Vencidos acima de 360 dias	100,00%	100,00%

8.1. Outros saldos a receber

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os outros saldos a receber estão registrados no ativo circulante e ativo não circulante, conforme demonstrado a seguir:

	Atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shopping centers	Variação do CDI	275.509	122.299	372.153	222.702
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	19.377	21.266	43.769	45.744
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% a.a.	11.695	11.790	11.695	11.790
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos	-	87.069	85.316	87.069	85.316
Gastos com obras a serem reembolsados por sócios	-	-	-	23.755	23.755
Valores a receber pela redução de capital	-	65.761	69.004	-	-
Empréstimos a subsidiária EDRJ (nota explicativa nº 23)	-	56.572	54.803	-	-
Outros	-	61.881	41.680	99.561	92.341
Total		<u>577.864</u>	<u>406.158</u>	<u>638.002</u>	<u>481.648</u>
Circulante		326.929	242.443	318.294	244.456
Não circulante		250.935	163.715	319.708	237.192

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	78.325	58.593	214.511	176.362
PIS e COFINS	709	709	1.888	2.265
Outros	489	457	10.553	10.316
Total	<u>79.523</u>	<u>59.759</u>	<u>226.952</u>	<u>188.943</u>
Circulante	79.523	59.759	181.142	149.785
Não circulante	-	-	45.810	39.158

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	-	-	37.966	42.601
PIS e COFINS	3.759	7.314	17.773	37.217
ITBI	5.800	5.800	17.589	17.589
ISS	63	216	3.804	6.313
Outros	49	5.752	7.004	16.163
Total	<u>9.671</u>	<u>19.082</u>	<u>84.136</u>	<u>119.883</u>
Circulante	9.671	19.082	77.621	112.162
Não circulante	-	-	6.515	7.721

10. INVESTIMENTOS

a) Controladas e coligadas

Exceto pelas alienações descritas na nota explicativa nº 4, bem como pela venda de participação de cotas do Fundo de Investimento Via Parque, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 31 de março de 2025 quando comparado à 31 de dezembro de 2024.

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Investimentos - valor patrimonial	6.493.897	6.663.659	280.667	286.338
Mais-valia de ativos	7.972.794	8.106.235	228.685	229.760
Ágio	41.570	41.570	108.830	108.830
	<u>14.508.261</u>	<u>14.811.464</u>	<u>618.182</u>	<u>624.928</u>

As mais-valias demonstradas nesta nota explicativa são decorrentes, substancialmente, da mais-valia das propriedades para investimento adquiridas, sendo amortizadas pelo prazo de vida útil dos respectivos empreendimentos.

c) Movimentação de investimentos no período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial do período	14.811.464	15.977.672	624.928	695.186
<u>Movimentações de capital</u>				
Aumento de capital	14.285	102.175	175	1.348
Redução de capital	(172.000)	(69.001)	-	(162)
Resultado de equivalência patrimonial	323.095	1.045.512	17.201	79.051
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(127.478)	(1.465.419)	(14.096)	(52.961)
<u>Aquisições de investimentos</u>				
Cotas do Fundo JGP	-	78.400	-	78.400
<u>Venda de participações</u>				
Cotas do Fundo de Investimentos Via Parque Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. (nota explicativa nº 4)	(8.908)	(28.101)	(8.908)	(28.101)
Allos Empreendimentos 01 Ltda. (nota explicativa nº 4)	(70.308)	(47.452)	-	-
	(24.430)	-	-	-
<u>Reclassificações e outras movimentações</u>				
Recompra das ações por meio da subsidiária Br Malls (nota explicativa nº 17)	(104.332)	(1.007.213)	-	-
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	-	448.112	-	-
Amortização de mais-valia	(17.536)	(72.256)	(905)	(4.561)
Baixa de mais-valia pelas vendas de participação em shopping centers (nota explicativa nº 4)	(116.305)	(61.069)	(170)	(800)
Provisão para perda de investimento	-	(1.046)	-	(1.046)
Efeito da reestruturação da participação societária da cisão da Center Shopping S.A.	-	-	-	(141.409)
Efeito das reestruturações das participações societárias de subsidiárias incorporadas na ALLOS S.A.	-	(109.198)	-	-
Outros	714	20.348	(43)	(17)
Saldo final do período	<u>14.508.261</u>	<u>14.811.464</u>	<u>618.182</u>	<u>624.928</u>

d) Sede e saldos das principais coligadas e controladas em conjunto (entidades não consolidadas)

	Consolidado				
	Colina	Campo Limpo Empreendiment os	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall
Coligada/Controladora em conjunto:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES
Sede:	Administração de shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center
Atividade operacional:					
<u>Ativo</u>					
Circulante	324	11.087	9.558	6.638	53.675
Não circulante	-	94.644	137.412	56.400	99.331
	<u>324</u>	<u>105.731</u>	<u>146.970</u>	<u>63.038</u>	<u>153.006</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>					
Circulante	196	2.054	2.659	1.094	6.322
Não circulante	-	996	19.731	(561)	4.840
Patrimônio líquido	<u>128</u>	<u>102.681</u>	<u>124.580</u>	<u>62.505</u>	<u>141.844</u>
	<u>324</u>	<u>105.731</u>	<u>146.970</u>	<u>63.038</u>	<u>153.006</u>
<u>Resultado</u>					
Receita operacional líquida	341	11.562	12.795	3.988	14.355
Custos de serviços	-	(2.360)	(2.254)	(974)	(13.063)
Despesas operacionais	(7)	(2)	2.430	909	3.343
Resultado financeiro líquido	(1)	250	182	59	879
Imposto de renda e contribuição social	(35)	(1.591)	(1.791)	(471)	(1.867)
Lucro líquido do período	<u>298</u>	<u>7.859</u>	<u>11.362</u>	<u>3.511</u>	<u>3.647</u>

e) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos demonstrados a seguir referem-se aos dividendos e juros sobre o capital próprio a receber, e estão registrados na rubrica de “Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber”, no ativo circulante.

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	35.914	30.474
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	12.121	17.163
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	3.989	5.096
SCP Belo Horizonte	500	537
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	1.100	10.545
Colina Shopping Center Ltda.	25	25
Br Malls Participações S.A.	-	25.156
SCP Bangu	-	411
Total	<u>53.649</u>	<u>89.407</u>

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Terrenos (i)	6.591	6.591	70.566	70.566
Shopping centers (ii)	<u>743.604</u>	<u>745.270</u>	<u>20.182.965</u>	<u>20.629.574</u>
Total de propriedades para investimento	<u>750.195</u>	<u>751.861</u>	<u>20.253.531</u>	<u>20.700.140</u>

- (i) A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitantes nesses shoppings centers.
- (ii) Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do Grupo sob arrendamento operacional, então compostos por shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

A movimentação dos saldos das propriedades para investimento nos períodos apresentados é como segue:

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.080	(226.879)	39.650	771.851
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	20.976	(10.703)	(1.168)	30.242
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	2.494	(1.496)	-	(20.139)
<u>Baixas</u>				
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul	(28.731)	4.545	-	(24.186)
Venda de 10% do Shopping Bangu	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de terreno em Goiânia	(10.187)	-	-	(10.187)
<u>Reclassificações</u>				
Terreno recebido pela incorporação da subsidiária Chopin	31.020	-	-	31.020
Saldo em 31 de dezembro de 2024	949.213	(231.656)	34.304	751.861
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	1.864	(2.736)	(273)	(1.145)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(271)	-	(271)
Outros	132	(382)	-	(250)
Saldo em 31 de março de 2025	951.209	(235.045)	34.031	750.195

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.171.916	(2.539.987)	13.029.173	21.661.102
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	339.697	(218.173)	(205.467)	(83.943)
Direito de uso de ativos arrendados	3.308	(10.498)	-	(7.190)
Outros	35.259	(25.607)	-	9.652

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
Baixas				
Venda de 70% do Santana Parque Shopping	(174.592)	27.598	(27.467)	(174.461)
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul	(28.731)	4.530	715	(23.486)
Venda de 60% do Shopping Jardim Sul	(332.460)	155.656	(166.354)	(343.158)
Venda de 50% do Top Shopping	(322.562)	90.283	92.492	(139.787)
Venda de 10% do Shopping Villagio Caxias	(12.500)	5.852	(18.147)	(24.795)
Venda de 6% do Shopping São Luis	(14.543)	3.930	(6.836)	(17.449)
Venda de 10% do Shopping Bangu	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de 15% do Shopping Carioca	(35.252)	6.161	(16.876)	(45.967)
Venda de terreno em Goiânia	(10.187)	-	-	(10.187)
Venda de terreno em Maceió	(908)	-	-	(908)
Venda do terreno em Recife	(49)	-	(622)	(671)
Venda de 5% do Rio Anil Shopping	(16.861)	6.783	(5.179)	(15.257)
Venda de 8,82% do Shopping São Luis	(20.883)	5.762	(8.885)	(24.006)
Outras movimentações				
Efeito da cisão Parque Shopping Maceió S.A.	19.278	(3.584)	-	15.694
Efeito da cisão do Fundo				
Parque D. Pedro Shopping Center	(54.190)	6.247	(177.955)	(225.898)
Efeito da cisão do FII				
Shopping Parque D. Pedro	(8.585)	1.019	-	(7.566)
Efeito da cisão da Center Shopping S.A.	71.061	(24.194)	137.210	184.077
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>10.582.777</u>	<u>(2.504.261)</u>	<u>12.621.624</u>	<u>20.700.140</u>
Adições				
Instalações e edificações	47.946	(58.944)	(49.008)	(60.006)
Direito de uso de ativos arrendados	2.434	(2.483)	-	(49)
Outros	17.315	(1.534)	-	15.781
Baixas				
Venda de 9,9% do Shopping Plaza Sul (i)	(34.308)	12.112	(31.685)	(53.881)
Venda de 45% do Shopping Rio Anil (i)	(151.648)	61.540	(46.595)	(136.703)
Venda de 10% do Shopping Tijuca (i)	(41.611)	15.665	(124.171)	(150.117)
Venda de 20% do Shopping Carioca (i)	(48.070)	8.779	(22.343)	(61.634)
Saldo em 31 de março de 2025	<u>10.374.835</u>	<u>(2.469.126)</u>	<u>12.347.822</u>	<u>20.253.531</u>

(i) As transações de compra de ativos ocorridas ao longo do período findo em 31 de março de 2025 estão descritas na nota explicativa nº 4.

Valor justo das propriedades para investimento

A Administração revisa no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos e/ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades para investimento. Em 31 de março de 2025, a Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para redução ao valor recuperável (“impairment”) de suas propriedades para investimento.

Com relação à divulgação dos valores justos, em 31 de março de 2025, as propriedades para investimento não apresentaram indicativos de alteração relevante em seus valores justos quando comparados com aqueles apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgada em 17 de março de 2025. Dessa forma, considerando as transações de vendas das propriedades ocorridas no período, conforme divulgada na nota explicativa nº 4, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os não controladores) é de R\$30.786.068 em 31 de março de 2025 (R\$31.210.322 em 31 de dezembro de 2024).

12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		31/03/2025				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de						
Transferência do Direito de						
Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	41.915	-	41.915	(25.033)	16.882
Software	5 anos	246.275	16.674	262.949	(141.596)	121.353
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>296.502</u>	<u>16.674</u>	<u>313.176</u>	<u>(166.629)</u>	<u>146.547</u>
		Controladora				
		31/12/2024				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de						
Transferência do Direito de						
Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	41.915	-	41.915	(23.767)	18.148
Software	5 anos	193.120	53.155	246.275	(132.529)	113.746
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>243.347</u>	<u>53.155</u>	<u>296.502</u>	<u>(156.296)</u>	<u>140.206</u>

		Consolidado				
		31/03/2025				
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	133.582	-	133.582	-	133.582
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas	Indefinida	202.940	-	202.940	-	202.940
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(335)	112
Direito de uso de arrendamento	5 anos	77.003	-	77.003	(48.131)	28.872
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(14.069)	26.759
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	954.199	27.966	982.165	(560.258)	421.907
		<u>1.418.104</u>	<u>27.966</u>	<u>1.446.070</u>	<u>(622.793)</u>	<u>823.277</u>

		Consolidado				
		31/12/2024				
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	133.582	-	133.582	-	133.582
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas	Indefinida	202.940	-	202.940	-	202.940
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(335)	112
Direito de uso de arrendamento	5 anos	71.468	5.535	77.003	(45.048)	31.955
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(13.700)	27.128
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	844.280	109.919	954.199	(532.051)	422.148
		<u>1.302.650</u>	<u>115.454</u>	<u>1.418.104</u>	<u>(591.134)</u>	<u>826.970</u>

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente, por meio de teste de redução ao valor recuperável (“impairment”) ou quando há eventuais indicativos que possam representar a necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos. Esses ágios estão economicamente fundamentados por meio da rentabilidade futura dos shoppings e negócios acima listados. Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear, com base nos prazos indicados na tabela acima.

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2025, a Companhia não identificou indicativos de desvalorização de seus ativos intangíveis que justificassem a necessidade de provisão para redução ao valor recuperável (“impairment”) dos seus ativos intangíveis.

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Data inicial	Entidade	Instrumento	Valor de captação	Controladora		Vencimento	31/03/2025	31/12/2024
				Taxa de juros (a.a.)				
				TR+5,60% a				
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	9,88%	Mai/2030	61.806		63.595
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.446		100.396
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	516.607		508.910
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	-		242.712
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	-		274.892
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.597		325.325
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.988		298.680
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	371.870		360.676
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	398.720		386.666
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	493.403		480.396
(=) Subtotal						2.558.437		3.042.248
(-) Custo de estruturação							(49.523)	(55.040)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas							(1.317)	(1.469)
Total Controladora							2.507.597	2.985.739
Circulante							85.823	152.296
Não circulante							2.421.774	2.833.443

Consolidado								
Data inicial	Empresa	Instrumento	Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	31/03/2025	31/12/2024	
Jun/2011	Sierra							
Jun/2011	Investimentos	Financiamento - Banco Santander	200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	10.007	19.804	
Jan/2013	Tarsila	CRI - Gaia Securitizadora	87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	4.488	11.814	
Dez/2013	Br Malls S.A.	CRI Itaú BBA	560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	-	581.517	
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	61.806	63.595	
Mai/2016	Br Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	59.994	62.405	
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	54.051	58.071	
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.446	100.396	
Abr/2020	Br Malls S.A.	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	140.672	136.069	
Jun/2020	Br Malls S.A.	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	217.413	210.453	
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	516.607	508.910	
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	-	242.712	
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	-	274.892	
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.597	325.325	
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.988	298.680	
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	371.870	360.676	
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	398.720	386.666	
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	493.403	480.396	
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debênture XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	650.313	666.419	
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.883.305	1.931.435	
Jan/2025 (b)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 1ª série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.931	-	
Jan/2025 (b)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 2ª série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.682	-	
(=) Subtotal						6.205.293	6.720.235	
(-) Custo de estruturação						(83.571)	(76.730)	
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(3.055)	(4.542)	
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						3.850	6.061	
Total consolidado						6.122.517	6.645.024	
Circulante						408.721	1.123.404	
Não circulante						5.713.796	5.521.620	

- (a) Em 14 de fevereiro de 2025, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples no montante de R\$526.408.
- (b) Em 30 de janeiro de 2025, a controlada Br Malls concluiu sua 12ª emissão de CRI, com garantia adicional fidejussória outorgada pela Companhia, no valor total de R\$625.000. A Emissão foi realizada em 2 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$156.533, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (ii) 2ª série no valor R\$468.467 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 100% da Taxa DI. Sobre essa dívida existem “*financial covenants*” associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses “*covenants*” são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia mantém um contrato de “Swap” atrelado à Debêntures XII no valor de R\$415.000, o qual tem o mesmo vencimento das debêntures de julho de 2028. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 1,18% a.a. e como ponta ativa IPCA + 4,62%. Em 31 de março de 2025, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$90.276 (R\$88.923 em 31 de dezembro de 2024), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Adicionalmente, no dia 15 de abril de 2024, a Companhia celebrou um contrato de “Swap” para a 3ª série de debêntures no valor de R\$469.579. Esse contrato tem o mesmo prazo de operação de debêntures e vence em sete anos. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 0,46% a.a. e como ponta ativa juros prefixados correspondentes de 11,67% a.a. Em 31 de março de 2025, a Companhia possui um saldo a receber líquido de R\$62.102 (R\$69.460 em 31 de dezembro de 2024), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Durante o período findo em 31 de março de 2025, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em um ganho líquido de R\$5.691 (perda líquida de R\$6.978 no período findo em 31 de março de 2024).

Os valores justos dos instrumentos de “swap” foram obtidos por meio da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela curva futura de DI e IPCA da B3.

Garantias, cláusulas restritivas (“covenants”) e renegociações de dívidas

As informações referentes às garantias, cláusulas restritivas e renegociações de dívidas apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

Em 31 de março de 2025, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras e não financeiras.

Cronograma de amortização

O cronograma de amortização dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2025	95.508	164.704	418.543	1.143.955
2026	28.884	107.290	155.836	234.212
2027	30.948	109.360	69.679	148.034
2028	862.808	987.926	872.508	997.626
De 2029 a 2034	1.540.289	1.672.968	4.688.727	4.196.408
	<u>2.558.437</u>	<u>3.042.248</u>	<u>6.205.293</u>	<u>6.720.235</u>

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2023	2.863.600	5.678.931
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	6.668	71.962
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	90.225
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	405.089	614.456
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(5.178)	(351.467)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(443.723)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(1.044.583)	(1.954.283)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.676)	(95.595)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(92.981)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(400.308)	(518.176)
(+) Emissão de debêntures	1.200.000	3.700.000
(-) Custo de estruturação	(33.523)	(49.701)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(16.204)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	650	11.580
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2024	<u>2.985.739</u>	<u>6.645.024</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	1.671	14.036
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	16.790
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	87.040	184.068
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(1.821)	(11.221)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(587.639)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(500.000)	(502.436)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(1.642)	(2.351)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(19.844)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(63.542)	(221.941)
(-) Custo de estruturação	-	(16.245)
(+) Emissão de debêntures	-	625.000
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(2.210)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	152	1.486
Saldo em 31 de março de 2025	<u>2.507.597</u>	<u>6.122.517</u>

14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS (CONSOLIDADO)

As informações referentes aos depósitos judiciais e provisão para contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

O saldo dos depósitos judiciais e da provisão para contingências em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Tributária	152.912	149.074	165.641	160.324
Cível	17.705	17.147	65.668	74.728
Trabalhista	1.058	1.052	5.963	6.496
Bloqueio judicial	1.733	1.746	-	-
Total	<u>173.408</u>	<u>169.019</u>	<u>237.272</u>	<u>241.548</u>

A movimentação do saldo dos depósitos judiciais e de provisões para contingências é como segue:

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2024	Adições	Baixas	31/03/2025
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	97.340	3.711	-	101.051
Outros processos tributários	62.984	1.613	(7)	64.590
Cível (i)	74.728	5.375	(14.435)	65.668
Trabalhista	6.496	78	(611)	5.963
	<u>241.548</u>	<u>10.777</u>	<u>(15.053)</u>	<u>237.272</u>

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	96.837	3.057	(2.554)	97.340
Outros processos tributários	64.640	2.080	(3.736)	62.984
Cível	58.396	31.128	(14.796)	74.728
Trabalhista	9.327	1.465	(4.296)	6.496
	<u>229.200</u>	<u>37.730</u>	<u>(25.382)</u>	<u>241.548</u>

- (i) A principal baixa no período corresponde à reversão de R\$ 8.021, resultante de acordo em uma ação indenizatória.

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2024	Adições	Baixas	31/03/2025
Bloqueio judicial	1.746	-	(13)	1.733
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.465	1.712	-	59.177
Outros processos tributários	91.609	3.103	(977)	93.735
Cível	17.147	1.807	(1.249)	17.705
Trabalhista	1.052	787	(781)	1.058
	<u>169.019</u>	<u>7.409</u>	<u>(3.020)</u>	<u>173.408</u>

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Bloqueio judicial	1.762	165	(181)	1.746
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.614	1.535	(1.684)	57.465
Outros processos tributários	70.905	22.176	(1.472)	91.609
Cível	16.323	5.508	(4.684)	17.147
Trabalhista	2.580	336	(1.864)	1.052
	<u>149.184</u>	<u>29.720</u>	<u>(9.885)</u>	<u>169.019</u>

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os processos considerados como de probabilidade de perda possível pela Administração consubstanciada na opinião de seus assessores legais externos, não estão provisionados nas informações trimestrais e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e são compostas por processos de natureza tributária, cível e trabalhista, como segue:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Tributárias	1.005.487	995.244
Cíveis	56.214	54.456
Trabalhistas	9.246	7.161
Total	<u>1.070.947</u>	<u>1.056.861</u>

As informações referentes aos principais processos com classificação perda possível apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

15. OBRIGAÇÕES POR COMPRA E VENDA DE ATIVOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES

15.1. Obrigações por compra e venda de ativos (consolidado)

31/03/2025						
Entidade adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	384.684	-	384.684	CDI	7 de julho de 2025
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	10.000	-	10.000	CDI	7 de abril de 2025
	Outros	3.839	19.752	23.591		
		<u>398.523</u>	<u>19.752</u>	<u>418.275</u>		
31/12/2024						
Entidade adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	373.013	-	373.013	CDI	7 de julho de 2025
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	30.605	-	30.605	CDI	7 de abril de 2025
	Outros	3.866	19.752	23.618		
		<u>407.484</u>	<u>19.752</u>	<u>427.236</u>		

15.2. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Obrigações trabalhistas	27.740	43.442	98.340	138.949
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	9.781	9.922	9.781	9.922
Obrigações com a manutenção de bens tombados do Shopping Bangu	4.742	4.742	4.742	4.742
Valores a repassar para condomínios	701	1.332	16.080	16.536
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	655	591	4.736	6.770
Redução de capital a pagar de acionista não controlador (nota explicativa nº 23)	-	-	59.810	62.759
Outros	15.068	16.794	50.217	53.403
	<u>58.687</u>	<u>76.823</u>	<u>243.706</u>	<u>293.081</u>
Circulante	36.379	51.839	234.554	284.100
Não circulante	22.308	24.984	9.152	8.981

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

16.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos

As informações referentes ao imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 17 de março de 2025.

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2025, a Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos apresentam a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
<u>Ativos</u>				
Avaliação a valor justo de “swap”	51.808	53.850	51.808	53.850
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)	12.015	11.924	85.550	87.695
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	186.568	168.476	308.112	295.671
Programa de Incentivo de Longo Prazo	23.078	20.987	23.078	20.987
Avaliação a valor justo de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	77	191
Outros	34.605	30.320	63.570	50.184
	<u>308.074</u>	<u>285.557</u>	<u>532.195</u>	<u>508.578</u>
<u>Passivos</u>				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(18.497)	(17.496)	(59.497)	(58.699)
Mais-valia de propriedades para investimento	-	-	(3.334.309)	(3.404.741)
Contas a receber - ajuste de aluguel linear	(5.207)	(4.976)	(18.854)	(15.549)
Capitalização de juros	(2.382)	(2.431)	(14.128)	(14.275)
Amortização do ágio por rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(282.479)	(285.049)
Ganho de valor justo em investimentos	-	(1.073)	-	(1.073)
Ganho na renegociação de dívidas	(447)	(499)	(471)	(560)
Ganho por compra vantajosa	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)
Outros	(66.441)	(26.582)	(71.120)	(32.482)
	<u>(1.548.743)</u>	<u>(1.508.826)</u>	<u>(5.224.902)</u>	<u>(5.256.472)</u>
Total líquido	<u>(1.240.669)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.692.707)</u>	<u>(4.747.894)</u>
Posição ativa, líquida	-	-	7.070	7.511
Posição passiva, líquida	(1.240.669)	(1.223.269)	(4.699.777)	(4.755.405)

Os saldos apresentados nesta nota explicativa estão demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, foram ajustados os saldos apresentados nos balanços patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos por entidade no consolidado.

A movimentação dos impostos diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(1.223.269)	(1.285.212)	(4.747.894)	(4.839.828)
Outros eventos societários	-	-	-	(51.663)
Constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos	(17.400)	61.943	55.187	143.597
Saldo final	<u>(1.240.669)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.692.707)</u>	<u>(4.747.894)</u>

O cronograma referente a expectativa de realização dos impostos diferidos ativos é como segue:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2025	-	-	1.451	484
2026	7.595	7.595	17.045	17.045
2027	9.641	9.641	24.232	24.232
2028	15.623	15.623	38.539	38.539
2029	25.559	25.559	49.043	49.043
2030-2035	249.656	227.139	401.885	379.235
	<u>308.074</u>	<u>285.557</u>	<u>532.195</u>	<u>508.578</u>

16.2. Conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do período

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, no trimestre findo em 31 de março de 2025 e de 2024, é como segue:

Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	272.079	81.228	290.032	176.277
Alíquota nominal combinada de imposto - entidades no regime do lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal combinada	(92.507)	(27.618)	(98.611)	(59.934)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	109.852	61.880	5.848	6.171
Juros sobre o capital próprio (recebido de controlada) e pagos aos acionistas	13.123	(7.436)	17.339	-
Amortização de mais-valia de investimentos	(5.730)	(5.214)	-	-
Baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(39.486)	(8.930)	-	-
Outros custos indedutíveis na venda das participações societárias	-	-	-	(8.930)
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais não contabilizados no período	-	(2.114)	(931)	(28.539)
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários - FII's	(12)	(218)	3.885	8.686
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	39.195	35.641
Despesas não dedutíveis	(475)	(1.068)	(10.944)	(5.740)
Outras (adições) exclusões	(2.174)	556	32.290	3.741
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<u>(17.409)</u>	<u>9.838</u>	<u>(11.929)</u>	<u>(48.904)</u>
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>				
Corrente	(9)	-	(67.116)	(66.484)
Diferido	(17.400)	9.838	55.187	17.580
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>(17.409)</u>	<u>9.838</u>	<u>(11.929)</u>	<u>(48.904)</u>
Alíquota fiscal efetiva total	6,40%	3,16%	4,11%	27,74%

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$15.092.136, representado por 542.936.909 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, mediante de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho da Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R\$4.000.000, em adição ao valor do capital social da Companhia.

17.2. Gastos com emissão de ações

Referem-se a gastos com a emissão das ações, que foram classificados como redução da reserva de capital. O saldo corresponde, substancialmente, aos gastos incorridos na transação de oferta pública de 5 de dezembro de 2019, que totalizou R\$56.729, entre outros.

17.3. Ações em tesouraria

Durante o período findo em 31 de março de 2025, a Companhia adquiriu, por meio da subsidiária Br Malls, 5.510.000 ações de sua própria emissão pelo valor de R\$104.332.

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a quantidade de ações em tesouraria é de 42.180.971 ações e de 36.230.548 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$20,88 (R\$21,42 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), a um custo mínimo de R\$17,72 (R\$18,05 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), e a um custo máximo de R\$29,10 (R\$29,10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$19,21 (R\$18,05 em 31 de dezembro de 2024). Os valores informados nesse parágrafo estão apresentados em reais - R\$.

17.4. Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial corresponde, substancialmente, ao ajuste a valor justo das ações emitidas na combinação de negócios com a Br Malls, em 2023, no valor de R\$5.448.227.

17.5. Reservas de lucros

Reserva legal

De acordo com o art. 193 da Lei das Sociedades por Ações, a reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido de cada exercício, antes de qualquer outra destinação, e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social acrescido das reservas de capital.

A reserva legal tem por objetivo assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada na compensação de prejuízos ou aumento de capital, não podendo ser distribuída a título de dividendos. Em 31 de março de 2025 o saldo da reserva legal é de R\$234.265.

Reserva para investimentos

Essa reserva tem por objetivo cobrir o orçamento de investimentos e o reforço do capital de giro da Companhia.

17.6. Participação de acionistas não controladores

a) Composição do patrimônio líquido e do resultado atribuível aos acionistas não controladores

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Patrimônio líquido</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	110.687	112.765
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	558.922	562.471
Outros	96.103	94.392
	<u>765.712</u>	<u>769.628</u>
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
<u>Resultado do período</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	7.919	9.956
Outros	15.514	26.351
	<u>23.433</u>	<u>36.307</u>

b) Principais saldos de balanço e resultado do FII Shopping Parque D. Pedro em 31 de março de 2025:

	FII Shopping Parque D. Pedro (34,20%)
<u>Balanço patrimonial</u>	<u>31/03/2025</u>
Ativo circulante	54.473
Ativo não circulante	287.467
Passivo circulante	19.442
Passivo não circulante	42.348
Patrimônio líquido	280.150
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	110.687
<u>Resultado e dividendos pagos</u>	<u>31/03/2025</u>
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	33.201
Lucro líquido e resultado abrangente do período	27.103
Lucro do período atribuído aos não controladores	7.919
Dividendos pagos	13.118

17.7. Resultado por ação

a) Lucro líquido básico por ação

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período.

Resultado básico por ação	Ações Ordinárias Trimestre findo em 31 de março de	
	2025	2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	254.670	91.066
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	549.222	573.937
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(24.658)	(14.832)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	524.564	559.105
Lucro líquido básico por ação	0,4855	0,1629

b) Lucro líquido diluído por ação

Resultado diluído por ação	Ações Ordinárias Trimestre findo em 31 de março de	
	2025	2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	254.670	91.066
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	550.086	573.937
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(24.658)	(14.832)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	525.428	559.105
Lucro diluído por ação	0,4847	0,1629

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas.

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

Receita por natureza	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas de aluguéis	46.386	47.059	465.985	468.180
Receita de serviços	20.632	20.909	83.029	77.715
Cessão de direito de uso	432	352	4.927	5.772
Estacionamentos	4.905	7.876	143.305	137.825
Outros	19	213	2.485	5.602
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.776)	(6.727)	(49.889)	(50.736)
Total	66.598	69.682	649.842	644.358

19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Depreciação e amortização de propriedades	(3.391)	(3.534)	(110.147)	(115.073)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(271)	(271)	(2.483)	(3.222)
Amortização de mais-valia de ativos	(17.536)	(16.027)	(905)	(1.214)
Custo de serviços prestados	(1.020)	-	(17.388)	(17.509)
Gastos com imóveis alugados	(703)	(1.354)	(14.990)	(18.288)
Custos de estacionamento	(378)	(354)	(15.814)	(15.621)
Custos operacionais de shoppings	(859)	(1.046)	(12.176)	(10.938)
Total	<u>(24.158)</u>	<u>(22.586)</u>	<u>(173.903)</u>	<u>(181.865)</u>

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com pessoal	(40.057)	(37.620)	(93.704)	(89.529)
Serviços profissionais	(9.759)	(7.945)	(19.503)	(18.824)
Despesas com ocupação	(86)	(94)	(547)	(740)
Depreciação e amortização	(10.633)	(9.160)	(36.279)	(36.912)
Amortização de direito de uso de arrendamento	-	-	(742)	(674)
Despesas de utilidades e serviços	(98)	(84)	(411)	(403)
Despesas legais e tributárias	(209)	(274)	(1.514)	(883)
Reversão (provisão) para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(635)	3.191	(12.632)	(13.383)
Outras despesas administrativas	<u>(2.818)</u>	<u>(2.500)</u>	<u>(6.995)</u>	<u>(8.497)</u>
Total	<u>(64.295)</u>	<u>(54.486)</u>	<u>(172.327)</u>	<u>(169.845)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCLs e debêntures	(83.194)	(80.008)	(205.489)	(157.038)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	(6.978)	-	(6.978)
Custo de estruturação de dívida	(5.517)	(3.184)	(9.405)	(5.696)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	-	(34.843)	(1.334)
Outras despesas financeiras	<u>(14.186)</u>	<u>(8.336)</u>	<u>(36.036)</u>	<u>(14.645)</u>
	<u>(102.897)</u>	<u>(98.506)</u>	<u>(285.773)</u>	<u>(185.691)</u>

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	49.103	23.133	106.239	61.162
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	5.691	-	5.691	-
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	546	897	-	-
Variações monetárias ativas	61	272	3.373	769
Atualização, multa e juros de contas a receber	252	395	2.918	3.929
Outras receitas financeiras	28.797	4.810	9.901	16.640
	<u>84.450</u>	<u>29.507</u>	<u>128.122</u>	<u>82.500</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(18.447)</u>	<u>(68.999)</u>	<u>(157.651)</u>	<u>(103.191)</u>

(i) Referem-se aos ganhos (perdas) obtidos com os instrumentos financeiros derivativos (“swaps”).

(ii) Refere-se às variações de preço de mercado em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, sobre os quais a Companhia não possui influência significativa.

22. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers (nota explicativa nº 4)	128.098	5.545	148.540	10.159
Baixa de mais-valia na venda de ativos	(116.305)	(26.994)	(170)	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	(160)	-	(36.909)
Outros	(22.507)	(2.773)	(21.500)	(4.579)
Total	<u>(10.714)</u>	<u>(24.382)</u>	<u>126.870</u>	<u>(31.329)</u>

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No curso normal de seus negócios, o Grupo e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si.

Os saldos e transações entre a Companhia e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, que fazem parte do Grupo, foram eliminados para fins de consolidação e referem-se, substancialmente, a transações comerciais referentes ao serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 estão descritos a seguir:

Na controladora

A Companhia possui como parte do seu resultado, receitas de administração de shoppings centers, comissões de locação e outros serviços cobrados de entidades controladas e/ou coligadas. Em 31 de março de 2025 e de 2024, essas receitas totalizam R\$3.866 e R\$3.005, respectivamente.

No dia 7 de outubro de 2024, a Companhia assinou um contrato de empréstimo através da emissão de debêntures a favor da sua subsidiária EDRJ113 Participações S.A., no valor de R\$400.000, com três séries e remuneração de CDI + 0,95% a.a., dos quais R\$53.390 foram efetivamente concedidos até 31 de dezembro de 2024. O prazo de vigência deste contrato é de até dez anos.

Adicionalmente, em 31 de março de 2025 a Companhia possui um valor a receber de R\$65.761, correspondente a redução de capital da sua investida Acapurana Participações S.A.

No consolidado:

	Consolidado			
	31/03/2025		31/12/2024	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	157	-	156
Ricardo Rique (ii)	1.904	-	1.759	-
Reinaldo Rique (iii)	15.375	-	14.848	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	7.207	-	7.207
Parque D. Pedro 1 BV (v)	40.183	-	39.285	-
CPPIB US RE-A Inc. (vi)	-	59.810	-	62.759
	<u>57.462</u>	<u>67.174</u>	<u>55.892</u>	<u>70.122</u>

- (i) A Tarsila mantém registrado valor a pagar pela aquisição de 22,36% de participação no Condomínio Naciguat, que integra o Shopping da Bahia, ocorrida em janeiro de 2013. A liquidação financeira depende da extinção de discussões fiscais contraídas por ocasião da referida compra. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (ii) Refere-se aos valores decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.

- (iii) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, Taboão, Grande Rio e Campos. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.
- (iv) A Altar, empresa controlada da Companhia, em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresas pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido Shopping. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (v) A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do Grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que totalizam R\$40.183 em 31 de março de 2025 (R\$39.285 em 31 de dezembro de 2024). Esta transação está registrada na rubrica “Depósitos judiciais”, no ativo não circulante.
- (vi) Valor a pagar correspondente a redução de capital da empresa Acapurana Participações S.A.

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$16.568 e R\$33.794 nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024, respectivamente. Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a:

- (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração e a seus Comitês de apoios;
- (ii) bônus pago à Diretoria; e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações vide nota explicativa nº 25. Em 29 de abril de 2025, foi aprovada em reunião do Conselho de Administração a remuneração global dos administradores no montante de R\$77.210 para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

24. AVAIS E GARANTIAS

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos, financiamentos e debêntures assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais às suas participações nas controladas, no valor de R\$1.123.790 em 31 de março de 2025 (R\$1.732.061 em 31 de dezembro de 2024). Adicionalmente, a Companhia é avalista em contratos de compra de energia nos shopping centers em que possui participação, no valor total de R\$134.909 (R\$137.948 em 31 de dezembro de 2024).

25. REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

a) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações

O “Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações”, trata-se de um plano de remuneração baseado em ações, concedido pela Companhia com o intuito de remunerar e reter executivos e empregados da Companhia e suas subsidiárias. Desde a aprovação do referido programa de remuneração pela Administração da Companhia, então denominado “Programa de Sócios”, foram lançadas cinco outorgas aos beneficiários elegíveis, seguindo as seguintes principais regras:

- Os beneficiários receberam uma opção de compra das ações ordinárias de emissão da Companhia, com prazo de exercício de 15 dias.
- Nos dias seguintes à outorga das Opções, a Companhia transferiu para cada beneficiário uma quantidade igual à adquirida pelo beneficiário por meio da Opção, sem ônus (“Matching”).
- As ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching são objeto de restrição de venda (“lock-up”) por três anos a partir do exercício da Opção. Caso o beneficiário venda parte ou todas as ações, e, em alguns casos, por desligamento do beneficiário, a Companhia poderá recomprar a totalidade das ações do Matching por valor simbólico. Os demais direitos das ações objeto de “lock-up” permanecem, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre o capital próprio.
- Ao final do período de “lock-up”, a Companhia outorgará ainda gratuitamente a cada beneficiário (“Ações por Performance”) dois lotes de ações, cada lote equivalente a 25% das ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching. A outorga está sujeita à permanência no quadro de funcionários da Companhia e é condicionada ao alcance de uma das metas de desempenho atreladas ao EBITDA da Companhia, bem como ao crescimento do valor de mercado.

Conforme determina o pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em Ações, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado à medida que os serviços foram prestados, considerando para cada um dos programas lançados, um período de “vesting” de três anos a partir da data da outorga.

As principais informações dos programas outorgados, estão resumidos como seguem:

Data da outorga	3ª outorga		4ª outorga		5ª outorga	
	14 de abril de 2022		3 de abril de 2023		26 de julho de 2023	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído as ações
Ações entregues pelo exercício de opção e “matching”:						
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo “matching”)	538.718	5.696	719.582	6.192	295.026	2.539
Valor médio por ação entregue - em Reais (R\$)		R\$10,58		R\$8,61		R\$8,60
Ações de performance atribuídas ao plano (com entrega condicionada ao cumprimento de metas no término do programa):						
Performance baseado em condições de mercado	134.680	1.553	179.896	1.356	73.757	1.261
Performance baseado em condições de não mercado	134.680	2.848	179.896	3.100	73.756	1.840
Total das ações de performance	269.360	4.401	359.792	4.456	147.513	3.101
Valor justo total atribuído a cada programa	-	10.097	-	10.648	-	5.640

Em relação as 3ª, 4ª e 5ª outorgas, as apurações das metas estabelecidas ocorrerão em 14 de abril de 2025, 3 de abril de 2026 e 26 de julho de 2027, respectivamente, e nenhuma dessas ações expiraram até o momento.

Nos trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024, foram reconhecidos R\$3.317 e R\$3.705, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

- b) 1º Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações e Ações de Performance da Companhia, outorgado em 4 de abril de 2024.

Principais condições do programa:

- Os beneficiários receberam uma opção de compra das ações ordinárias de emissão da Companhia, com prazo de exercício de 15 dias.
- Nos dias seguintes à outorga das Opções, a Companhia transfere para cada beneficiário uma quantidade igual à adquirida pelo beneficiário por meio da Opção, sem ônus ("Matching").
- As ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching são objeto de restrição de venda ("lock-up") por três anos a partir do exercício da Opção. Caso o beneficiário venda parte ou todas as ações, e, em alguns casos, por desligamento do beneficiário, a Companhia poderá recomprar a totalidade das ações do Matching por valor simbólico. Os demais direitos das ações objeto de "lock-up" permanecem, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre o capital próprio.
- Ao final do período de "lock-up", a Companhia entregará ainda gratuitamente a cada beneficiário ("Ações por Performance") dois lotes de ações adicionais. A outorga está sujeita à permanência no quadro de funcionários da Companhia e é condicionada ao alcance de uma das metas de desempenho atreladas ao EBITDA da Companhia, bem como ao crescimento do valor de mercado ("Total return to Shareholders – TSR"). Após o período de 3 anos da data da outorga é feita a mensuração se as metas foram atingidas, sendo determinado a quantidade de ações a serem entregues a cada beneficiário. As ações por performance não entregues são automaticamente expiradas.

Conforme determina o pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em Ações, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado à medida que os serviços foram prestados, considerando para cada um dos programas lançados, um período de "vesting" de três anos a partir da data da outorga.

	1ª outorga	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações
Ações entregues pelo exercício de opção e "matching":		
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo "matching")	660.700	7.684
Valor médio por ação entregue (em reais - R\$)	-	R\$11,63
Ações de performance atribuídas ao plano (com entrega condicionada ao cumprimento de metas no término do programa):		
Performance baseada em condições de mercado	213.879	2.824
Performance baseada em condições de não mercado	213.879	4.121
Total das ações de performance	427.758	6.945
Valor justo total atribuído a cada programa	-	14.629

Em relação a 1ª outorgas as apurações das metas estabelecidas ocorrerão em 4 de abril de 2027. Não houve ações expiradas da referida outorga.

No período findo em 31 de março de 2025, foi reconhecido R\$1.772 como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, gerais e administrativas”.

c) Outorga de Ações Restritas do Conselho de Administração

Em 31 de março de 2023, a Companhia outorgou 68.934 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria já líquidas dos impostos, no qual a quantidade foi de 49.977 ações por um custo médio de R\$17,21, totalizando R\$860. O valor justo dessas ações é de R\$880 e possui um período de “lock-up” de um ano.

No dia 1º de abril de 2024, a Companhia outorgou 84.711 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários têm como origens ações em tesouraria já líquidas dos impostos, no qual a quantidade foi de 63.534 ações por um custo médio de R\$22,41, totalizando R\$1.424. O valor justo dessas ações é de R\$1.465 e possui um período de “lock-up” de um ano.

No período findo em 31 de março de 2025, foi reconhecido R\$356 como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, os quais estão apresentados na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

d) Programa de Outorga de Ações Restritas para executivos da Companhia

No dia 8 de dezembro de 2023, a Companhia outorgou 2.799.999 ações a título de remuneração de executivos da Companhia. O total de ações foi dividido em 7 (sete) lotes, que intercalam o período de carência de dois em dois anos, com o prazo máximo de 7 (sete) anos e restrição para negociação no prazo máximo de 9 (nove) anos. Durante o período de carência, os beneficiários não podem negociar tais ações e, de acordo com condições específicas, podem perder o direito sobre elas. O valor justo estimado do programa é de R\$57.632 e será reconhecido de acordo com o período de “*vesting*” de cada lote, no prazo máximo de 7 (sete) anos. Não houve ações expiradas da referida outorga.

As ações concedidas aos beneficiários têm como origem ações em tesouraria, por um custo médio de R\$21,06, totalizando R\$58.968.

Nos trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024, foram reconhecidos R\$4.113 e R\$6.931, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

26. SEGUROS

O Grupo adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

Durante os períodos trimestrais findos em 31 de março de 2025 e 2024, a Companhia realizou as seguintes transações não envolvendo caixa e, portanto, estas não estão refletidas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Atividades operacionais</u>				
Dividendos e Juros sobre capital próprio a receber	53.649	33.245	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	163.772	-	163.772	-
	217.421	33.245	163.772	-
<u>Atividades de investimento</u>				
Adição de direito de uso de ativos arrendados	2.434	-	2.434	-
	2.434	-	2.434	-
	219.855	33.245	166.206	-

28. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 13 de maio de 2025, a subsidiária Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda. teve sua proposta classificada em primeiro lugar no leilão para publicidade nos aeroportos da AENA Brasil. A proposta foi apresentada em conjunto com a empresa NEOOH, refletindo um memorando de entendimentos que estabelece os termos para criação de uma sociedade específica destinada a explorar espaços de mídia publicitária nos 17 aeroportos objeto da concorrência, e inclui um valor de adiantamento de R\$15.800. A confirmação do negócio depende de aprovação do Conselho de Administração da AENA e de análise do CADE.

**RELATÓRIO
DE RESULTADOS
1T25**

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

15 de maio de 2025 – 5ª feira

14:00 (BRT) | 01:00 (US ET)

Webcast - [Clique aqui](#)

**Para analistas que queiram se
candidatar ao Q&A – [Clique aqui](#)**

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Priscila Soave

Especialista de RI

Juliana Bedante

Analista de RI

Julia Carmo

Analista de RI

Tel.: +55 (21) 2583-9800

E-mail: ri@allos.co
ri.allos.co

1T25

FFO CRESCE 13,2%

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2025 – A ALLOS S.A. (B3: ALOS3), a mais inovadora plataforma de experiências, entretenimento, serviços, *lifestyle* e compras da América Latina anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2025 (1T25). A Companhia, ao final do 1T25, detinha participação em 45 shopping centers, totalizando 1.930 mil m² de ABL Total e 1.254 mil m² de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 10 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 286 mil m².

DESTAQUES DO 1T25

FFO POR AÇÃO CRESCE 13,2%

Apesar da expressiva alta na Selic, que subiu de 10,75%, em Abril de 2024, para os atuais 14,75%, no 1T25, O FFO atingiu R\$274,7 milhões, com crescimento de 3,8% YoY, em função do forte desempenho operacional, aliado à adequada estrutura de capital. O FFO por ação cresceu 13,2%, impulsionado pelas recompras de ações nos últimos doze meses.

VENDAS CRESCEM 5,0%

As vendas totais atingiram R\$9,1 bilhões no 1T25, crescimento de 5,0% em relação ao 1T24, mesmo com o efeito do descasamento entre o mês da Páscoa em 2025 e 2024. Em abril, o indicador prévio de vendas totais cresceu 16,4%, com SSS de 12,4%, e, no acumulado do ano até abril, o avanço foi de 7,7% e SSS de 5,0%.

EBITDA AVANÇA 5,0%

O EBITDA foi de R\$ 443,3 milhões no 1T25, avanço de 5,0% em relação ao mesmo período de 2024, impulsionado pela performance em receitas e pelo crescimento abaixo da inflação em SG&A. O *guidance* para o ano está mantido entre R\$2.070 milhões e R\$2.150 milhões.

TAXA DE OCUPAÇÃO FECHA EM 96,8%

ALLOS encerra o 1T25 com a taxa de ocupação de 96,8%, mesmo nível observado no 4T24, superando os efeitos de sazonalidade, ficando 50 bps maior que a taxa registrada no 1T24.

NOVA CAPTAÇÃO DE R\$625 MILHÕES ABAIXO DE CDI

Em janeiro, foi concluída com sucesso a emissão de um CRI, com excesso de demanda, no valor total de 625 milhões, com custo de 99,5% CDI, alongando os vencimentos com redução do custo médio.

RECEITA CRESCE 5,3%

A receita totalizou R\$618,4 milhões, crescimento de 5,3% YoY. Destaque para a continuidade da retomada das receitas de locação, principalmente aluguel mínimo que atingiu R\$372,7 milhões, um avanço de 3,9% YoY, uma aceleração comparada ao crescimento de 3,3% no 4T24 YoY.

DIVIDENDOS, JCP E RECOMPRA DE AÇÕES

No 1T25 foram distribuídos R\$153 milhões entre dividendos e juros sobre capital próprio (JCP) e, foram aprovados mais R\$153 milhões em dividendos e JCP que serão pagos ao longo do 2T25. Durante o 1T25 foram alocados R\$104,4 milhões em novas recompras de ações.

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE 2024

Alinhado ao planejamento estratégico da ALLOS, foi divulgado em abril, o segundo Relatório de Sustentabilidade, reafirmando o compromisso com a transparência e a geração de valor para os clientes, lojistas e acionistas. Nesse Relatório, foram reunidas as principais iniciativas, acontecimentos e conquistas da Companhia durante o ano de 2024.

Para acessar o Relatório completo [clique aqui](#)

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, e outras informações relevantes, ver quadros e tabelas na seção "Anexos". As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e Br Malls Participações S.A., como se as empresas já estivessem combinadas à época. As variações apresentadas ao longo do documento consideram participações atuais aplicadas à base histórica.

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS
INDICADORES

DESEMPENHO
FINANCEIRO

DESEMPENHO
OPERACIONAL

PROGRAMA DE
BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E
DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Começando o ano de 2025, que indica ser desafiador para o ambiente de negócios no Brasil, os melhores shoppings do país terão a oportunidade de demonstrar sua força e resiliência. No 1T25, a ALLOS continuou tendo alta demanda por novas áreas comerciais e fechou o trimestre com 96,8% de taxa de ocupação, indicador 50 bps acima do reportado no 1T24, mesma taxa registrada no 4T24, apesar dos efeitos sazonais. Foram assinados 137 contratos nos shoppings da Companhia no trimestre, com destaque para duas lojas da Sephora, uma no Shopping Campo Grande e outra no Mooca Plaza Shopping, uma Farm no Shopping Catuaí Maringá e uma Tommy Hilfiger no Goiânia Shopping.

No 1T25 as vendas nos shoppings da ALLOS cresceram 5,0%, mesmo com o efeito do descasamento temporal da Páscoa, que em 2024 ocorreu no mês de março e em 2025 em abril. O indicador SSS foi de 2,6%, também impactado pelo efeito da Páscoa. O SAS foi de 3,1%, evidenciando os efeitos da constante qualificação de mix em nossos shoppings. Em abril, o indicador prévio de vendas totais cresceu 16,4%, com SSS de 12,4%, e, no acumulado do ano até abril, o avanço foi de 7,7% e SSS de 5,0%.

No começo do ano, celebramos o início da segunda fase do *rollout* do APP do programa de benefícios. Até abril, fizemos o lançamento em mais 23 shoppings da Companhia, totalizando 34 shoppings com APP do programa de benefícios e mais de dois milhões de clientes cadastrados. Os lojistas reconhecem o Programa como uma ferramenta potente para o aumento de fluxo e recorrência dos consumidores, impulsionando suas vendas. Já no mês de lançamento, 25% dos lojistas engajaram no programa e disponibilizaram mais de mil benefícios exclusivos.

O programa de benefícios alavanca nosso crescimento em mídia, que, trimestre após trimestre, é destaque na Companhia. O negócio de mídia entregou uma receita total de R\$35,8 milhões no 1T25, 9,5% maior que o registrado no 1T24, o que representa 5,4% da receita da ALLOS no trimestre.

A sólida performance operacional se converte em consistente geração de resultado. A receita líquida foi de R\$618,4 milhões no 1T25, um crescimento de 5,3% em relação ao 1T24, destaque para a continuidade da retomada de aluguéis observada desde o 4T24. A receita de locação avançou 3,6% no 1T25 em relação ao 1T24, atingindo R\$462,5 milhões, com destaque para a linha de aluguel mínimo, que apresentou crescimento de 3,9% no período, uma aceleração quando comparado ao crescimento de 3,3% registrado no 4T24 vs. 4T23, o avanço foi impulsionado pela revisão contratual dos aluguéis.

O EBITDA foi de R\$ 443,3 milhões no primeiro trimestre de 2025, avanço de 5,0% em relação ao mesmo período de 2024, em função, principalmente, da performance em receitas e do crescimento abaixo de inflação em SG&A. Continuamos confiantes e reiteramos o guidance de EBITDA para o ano, que é entre R\$2.070 milhões e R\$2.150 milhões. Já o FFO atingiu 274,7 milhões, incremento de 3,8% no 1T25 YoY, beneficiado pelas ações de gestão de passivos e pelos avanços no campo tributário, apesar da expressiva alta da Selic, que saiu de 10,75%, em Abril de 2024, para os atuais 14,75%.

O FFO por ação, foi 13,2% maior no 1T25 em relação ao 1T24, alavancado por mais de R\$930 milhões de capital retornado aos acionistas em recompra de ações entre o 2T24 e o 1T25. No 1T25 continuamos a prática de distribuição de dividendos mensais, com a distribuição de R\$153 milhões entre dividendos e juros sobre capital próprio (JCP), e foram aprovados mais R\$153 milhões em dividendos e JCP que serão distribuídos ao longo do 2T25. Além disso, durante o 1T25 alocamos R\$104,4 milhões em novas recompras de ações.

No 1T25 concluímos os desinvestimentos parciais de 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca e 9,9% do Plaza Sul Shopping e o desinvestimento total no Rio Anil Shopping. Além disso, assinamos mais dois contratos para construção de 5 torres que somam 909 unidades residenciais no shopping Piracicaba e no Independência Shopping, com mais de 52 mil m² de área privativa e mais de 35 mil novos moradores que passarão a habitar áreas integradas aos empreendimentos da ALLOS.

A estratégia de gerenciamento de passivos da ALLOS busca financiamentos a custos abaixo da média da Companhia e alongamento do cronograma de amortizações, ao passo em que dívidas mais onerosas são liquidadas. Em janeiro, concluímos com sucesso a emissão de um CRI, com excesso de demanda, no valor total de 625 milhões, com custo de 99,5% CDI, alongando os vencimentos com redução do custo médio.

Em abril, realizamos a Assembleia Geral Ordinária que elegeu três novos membros independentes para o Conselho de Administração. Com a nova formação, a Companhia aumentou seu número de membros independentes para 4, e a quantidade de mulheres para 2.

A Companhia continua com seu balanço e operações bem estruturadas e empenhada em extrair ganhos de eficiência operacional e financeira, sempre alinhados ao nosso propósito de conectar as pessoas, negócios e a sociedade, servindo e encantando todos os dias.



PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 1T25

O conceito Proforma abordado ao longo deste Relatório consiste em aplicar as participações atuais às bases históricas, de forma a torná-las comparáveis.

Principais Indicadores	1T25	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
<i>Informações gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)			
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	630.865	593.306	6,3%
NOI	559.925	529.843	5,7%
Margem %	93,2%	93,1%	16 bps
EBITDA Ajustado	455.772	428.101	6,5%
Margem %	72,2%	72,2%	9 bps
Lucro Líquido	254.670	65.837	286,8%
Margem %	40,4%	11,1%	n/a
FFO	274.718	264.639	3,8%
Margem %	44,4%	45,1%	-63 bps
FFO por ação	0,55	0,48	13,2%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear			
Receita Líquida	618.359	587.413	5,3%
NOI	547.419	523.950	4,5%
Margem %	93,1%	93,0%	9 bps
EBITDA Ajustado	443.267	422.207	5,0%
Margem %	71,7%	71,9%	-19 bps
Lucro Líquido	242.165	59.943	304,0%
Margem %	39,2%	11,1%	n/a
FFO	274.718	264.639	3,8%
Margem %	44,4%	45,1%	-63 bps
FFO por ação	0,55	0,48	13,2%
Total de ações ex-ações em tesouraria	500.755.938	545.938.762	-8,3%
Total de ações	542.936.909	573.936.909	-5,4%
(-) Total de ações em tesouraria	(42.180.971)	(27.998.147)	50,7%

Principais Indicadores	1T25	1T24	1T25/1T24 Δ%
<i>Informações gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)			
Desempenho Operacional			
Vendas Totais @ 100% (R\$ mil) ¹	9.106.780	8.672.862	5,0%
Vendas Totais @ Proforma (R\$ mil) ¹	5.897.242	5.626.201	4,8%
Vendas/m² (R\$)	1.779	1.708	4,1%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	1.779	1.714	3,8%
SSS (% vendas mesmas lojas)	2,6%	6,1%	n/a
SSR (% aluguel mesmas lojas)	4,9%	4,2%	75 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	11,2%	11,1%	9 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	2,5%	3,6%	-110 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,8%	96,3%	48 bps
ABL Total Final (m²)	1.930.698	2.113.070	-8,6%
ABL Própria Final (m²)	1.254.323	1.328.809	-5,6%

¹ Desconsidera Via Parque Shopping, São Luís Shopping e Araguaia Shopping

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

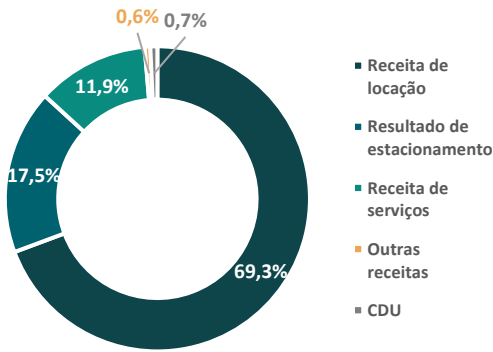
No primeiro trimestre de 2025, a ALLOS apresentou receita líquida de R\$618,4 milhões, crescendo 5,3% em relação ao 1T24. Destaque para a aceleração de crescimento em locação, principalmente aluguel mínimo e mídia, além de estacionamento, que mantém um ritmo forte de incremento.

A receita de locação atingiu R\$462,5 milhões, um aumento de 3,6% versus o 1T24, que pode ser explicado pelos avanços de 3,9% em aluguel mínimo, impulsionado pelas revisões contratuais, e 8,4% em mídia.

O resultado de estacionamento somou R\$116,5 milhões no 1T25, um aumento de 9,4%, comparado ao mesmo trimestre de 2024. O crescimento pode ser explicado principalmente devido aos reajustes de tarifas ocorridos ao longo de 2024.

No 1T25, a receita de serviços foi de R\$79,2 milhões, um aumento de 7,2% em relação à base do ano anterior. Potencializadas pelos serviços de mídia e de administração de aluguel, após vendas de participações minoritárias em shoppings.

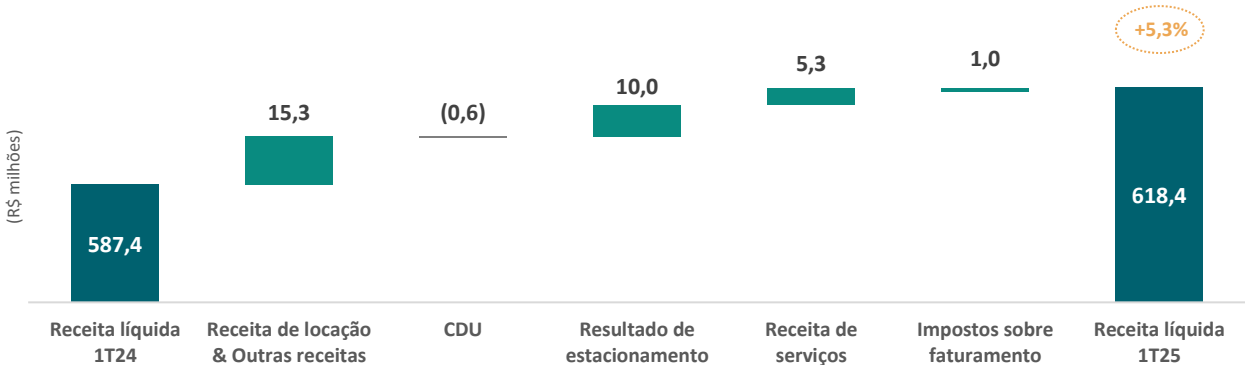
Composição da Receita Líquida



Receitas por Natureza	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	462.542	468.257	-1,2%	446.430	3,6%
CDU	4.971	5.756	-13,6%	5.549	-10,4%
Resultado de estacionamento	116.534	112.513	3,6%	106.547	9,4%
Outras receitas¹	3.945	5.782	-31,8%	4.799	-17,8%
Receita de serviços	79.155	73.834	7,2%	73.834	7,2%
Ajuste aluguel linear	12.505	6.079	105,7%	5.893	112,2%
Impostos sobre faturamento	(48.787)	(49.747)	-1,9%	(49.747)	-1,9%
Receita Líquida	630.865	622.474	1,3%	593.306	6,3%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	618.359	616.395	0,3%	587.413	5,3%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

Evolução da Receita Líquida



DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



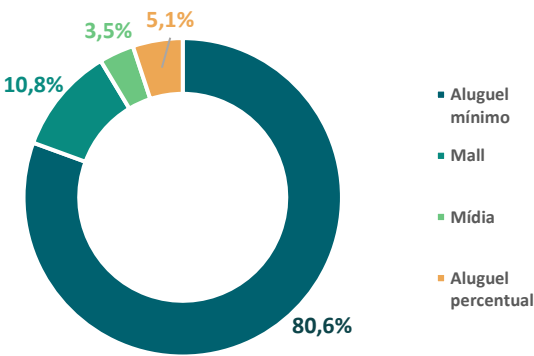
RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação atingiu R\$462,5 milhões, um aumento de 3,6% versus o 1T24, beneficiada por contínua qualificação de mix, aceleração dos índices de correção dos contratos e o avanço das receitas com mall e mídia.

No 1T25, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$372,7 milhões, um incremento de 3,9% YoY impulsionada pelas correções dos contratos de aluguel, que foram aceleradas desde o 4T24. O aluguel percentual por sua vez, somou R\$23,5 milhões. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR), líquido de descontos, apresentou crescimento de 4,9%, em comparação ao 1T24.

As linhas de Mall & Mídia seguem entregando fortes resultados, com destaque para as receitas com locação de mídia, que atingiram R\$16,4 milhões no 1T25, um crescimento de 8,4% YoY, já as receitas de mall fecharam o trimestre em R\$50,0 milhões, em linha com o 1T24.

Composição da Receita de Locação



Evolução da Receita de Locação



NOI

No 1T25, o NOI da ALLOS totalizou R\$547,4 milhões, com margem de 93,1%. O indicador apresentou aumento de 4,5% versus o mesmo período do ano anterior, reflexo da performance de alugueis e estacionamento, além do ganho de margem em função de um menor crescimento em custos operacionais e provisões (PDD).

NOI	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	462.542	468.257	-1,2%	446.430	3,6%
Ajuste aluguel linear	12.505	6.079	105,7%	5.893	112,2%
CDU	4.971	5.756	-13,6%	5.549	-10,4%
Outras receitas	3.945	5.782	-31,8%	4.799	-17,8%
Resultado de estacionamento	116.534	112.513	3,6%	106.547	9,4%
Resultado Operacional	600.497	598.386	0,4%	569.219	5,5%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(28.353)	(30.261)	-6,3%	(27.533)	3,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(12.219)	(13.053)	-6,4%	(11.843)	3,2%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	547.419	548.993	-0,3%	523.950	4,5%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,1%	92,7%	41 bps	93,0%	9 bps



EBITDA

No primeiro trimestre de 2025, o EBITDA alcançou R\$443,3 milhões. O indicador apresentou crescimento 5,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Além da aceleração das receitas de aluguel mínimo, o avanço de 9,4% em estacionamento e de 9,5% em mídia no 1T25 em relação ao mesmo período de 2024, impulsionaram a performance do indicador.

As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) foram de R\$114,8 milhões no 1T25, um aumento de 4,7% versus o 1T24, abaixo da inflação do período, já considerando o efeito da entrada de novos colaboradores no programa de incentivo de longo prazo baseado em ações da Companhia.

EBITDA	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	547.419	548.993	-0,3%	523.950	4,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(48.787)	(49.747)	-1,9%	(49.747)	-1,9%
(+) Receita líquida de serviços	62.678	57.236	9,5%	57.236	9,5%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(3.287)	340	n/a	340	n/a
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(114.757)	(109.572)	4,7%	(109.572)	4,7%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	443.267	447.251	-0,9%	422.207	5,0%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	71,7%	72,6%	-88 bps	71,9%	-19 bps

RECEITAS E DESPESAS NÃO-RECORRENTES

No 1T25, a linha de “Outras receitas/despesas operacionais não recorrentes” foi positiva em 84,9 milhões, e está sendo excluída dos indicadores financeiros ajustados. O resultado pode ser explicado, majoritariamente, por:

- i. Efeito líquido dos desinvestimentos parciais de 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca e 9,9% do Plaza Sul Shopping e do desinvestimento total no Rio Anil Shopping.
- ii. Reversão de provisão para contingências.
- iii. Plano de alinhamento e retenção de longo prazo, em função da combinação de negócios, outorgado em dezembro de 2023, com duração de 9 anos. Este programa gera uma despesa não caixa, ao longo do período de *vesting*. Caso o executivo deixe a Companhia antes do término do período de *vesting*, as ações não vestidas serão devolvidas.

Outras Receitas/(Despesas) Operacionais	1T25
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais)	
Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(3.287)
Outras receitas/(despesas) operacionais não recorrentes	84.873
Efeito líquido na alienação de ativos	90.331
Provisão (reversão) contingências	771
Plano de alinhamento e retenção de longo prazo	(6.230)
Outras receitas/(despesas) operacionais	81.585



RESULTADO FINANCEIRO

No 1T25, as receitas financeiras da ALLOS somaram R\$112,9 milhões, um aumento de 46,3% em relação ao mesmo período no ano anterior devido a, principalmente, um maior saldo médio de caixa. Já as despesas financeiras totalizaram R\$239,7 milhões no 1T25, um aumento de 35,9% em comparação ao 1T24. Esse resultado deriva majoritariamente do avanço da Selic, que saiu de 10,75%, em abril de 2024, para os atuais 14,75%.

Resultado Financeiro	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	112.860	77.119	46,3%	77.119	46,3%
Receita Financeira	120.264	83.371	44,3%	83.371	44,3%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(7.404)	(6.253)	18,4%	(6.253)	18,4%
Despesas Financeiras	(239.730)	(176.437)	35,9%	(176.437)	35,9%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(209.974)	(159.759)	31,4%	(159.759)	31,4%
Custo de Estruturação	(8.618)	(5.522)	56,1%	(5.522)	56,1%
Outras Despesas Financeiras	(21.139)	(11.156)	89,5%	(11.156)	89,5%
SWAP (Valor Justo)	6.005	(10.344)	n/a	(10.344)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(120.865)	(109.662)	10,2%	(109.662)	10,2%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	365	436	-16,4%	436	-16,4%
Resultado Financeiro	(120.500)	(109.226)	10,3%	(109.226)	10,3%

FFO

No 1T25, o FFO atingiu R\$274,7 milhões, superando em 3,8% o 1T24, mesmo diante do expressivo aumento da Selic no período, a variação positiva do indicador é reflexo do desempenho operacional, das ações de gestão de passivos realizadas desde a criação da Companhia. Vale destacar, que no 1T25 o FFO por ação cresceu 13,2%, beneficiado pelos programas de recompras de ações.

Funds from Operations - FFO	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
EBITDA Ajustado	455.772	453.329	0,5%	428.101	6,5%
(+) Receitas financeiras	112.860	77.119	46,3%	77.119	46,3%
(-) Despesas financeiras	(239.730)	(176.437)	35,9%	(176.437)	35,9%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(41.680)	(58.250)	-28,4%	(58.250)	-28,4%
(+) Ajuste aluguel linear	(12.505)	(6.079)	105,7%	(5.893)	112,2%
(=) FFO	274.718	289.683	-5,2%	264.639	3,8%
Margem FFO %	44,4%	47,0%	-257 bps	45,1%	-63 bps
FFO por ação	0,55	0,53	3,4%	0,48	13,2%

ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de 12,1% no 1T25 (versus 11,7% no 4T24), o que equivale à taxa de CDI + 0,8%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 1T25, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,8x

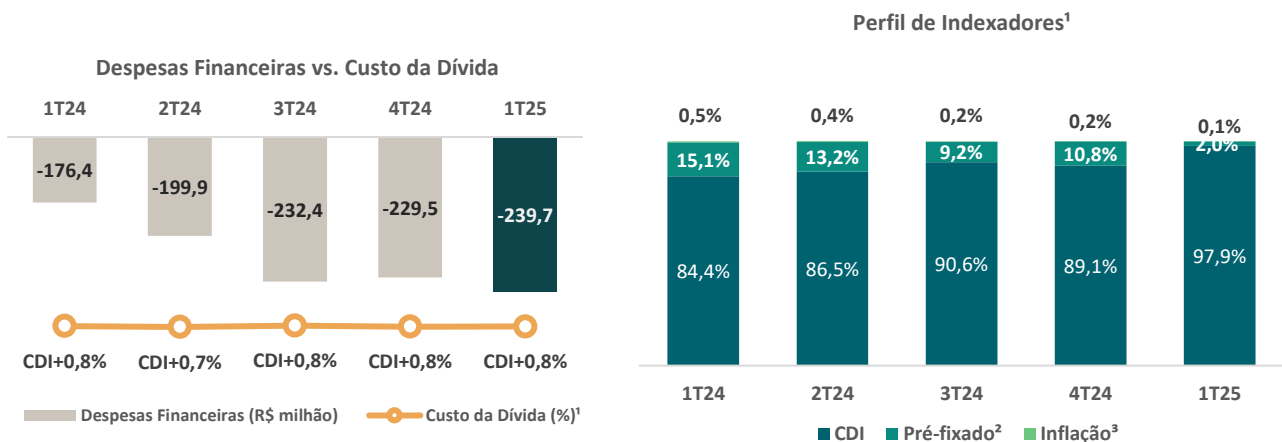
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	408.717	5.713.796	6.122.513
Obrigação para compra de ativos	397.916	19.572	417.489
Instrumentos financeiros derivativos	-	152.378	152.378
Dívida Bruta	806.633	5.885.747	6.692.380
Caixa e aplicações financeiras	(3.004.273)	(171.722)	(3.175.995)
Dívida Líquida	(2.197.640)	5.714.025	3.516.384

Em janeiro de 2025, a ALLOS realizou a 12ª emissão de debêntures lastreada em CRI da brMalls, separada em duas séries com vencimento bullet em cinco e sete anos com pagamento de juros mensais, sendo a 1ª série 98% do CDI no montante de R\$156,5 milhões e a 2ª série sendo remunerada por 100% do CDI, no valor de R\$468,5 milhões.

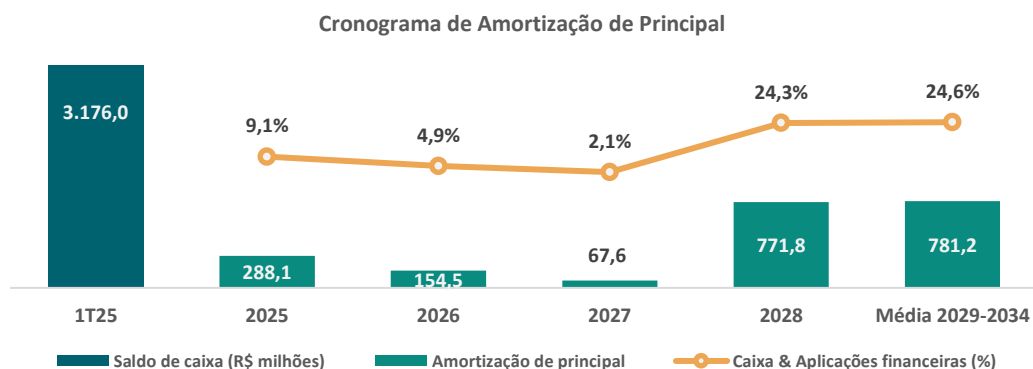
Em fevereiro, a Companhia realizou o pré-pagamento de R\$532 milhões de ambas as séries da 5ª emissão da Aliance, captada em 2022, com custo médio de CDI+1,5%.

A exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI foi de 97,9%, em março de 2025.

Mais informações sobre custos e vencimentos de cada dívida, bem como a reconciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial, estão disponíveis no Anexo deste Relatório.



Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização da dívida da Companhia e demonstram que a posição de caixa é suficientemente robusta para fazer uma boa gestão frente aos vencimentos dos próximos anos.





CAPEX

No primeiro trimestre de 2025, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$93,7 milhões distribuídos conforme a seguir:

(i) R\$35,3 milhões investidos em expansões e redesevolvimentos. Neste grupo incluem os projetos com retorno direto atribuídos e que visam expandir ABL, ampliar market share e/ou ampliar dominância do portfolio. Os investimentos neste grupo foram, majoritariamente, no Shopping Recife, Parque Shopping Maceió, Shopping Tijuca, Shopping Campo Grande, Shopping Del Rey, Parque Dom Pedro, Shopping da Bahia e Shopping Leblon (vide detalhes dos projetos nos anexos deste relatório).

**EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO**
Projetos com retorno direto atribuídos, visando expandir ABL, ampliar market share e/ou ampliar dominância do portfolio

Parque Shopping Maceió	Shopping Recife	Shopping Leblon
Shopping Campo Grande	Shopping da Bahia	Shopping Del Rey
Shopping Tijuca	Parque Dom Pedro	Center Uberlândia

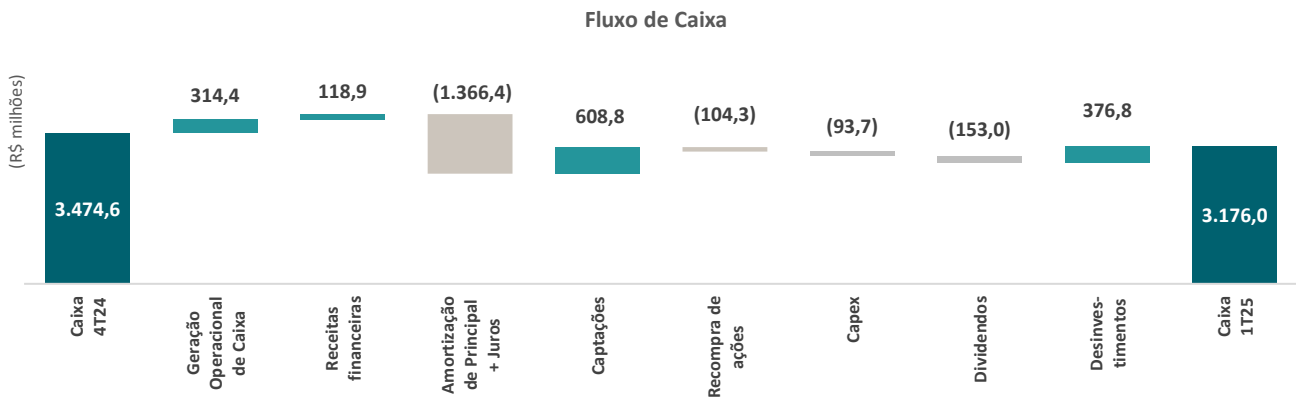
(ii) R\$24,6 milhões investidos em manutenções e revitalizações, que corresponderam a 4,6% do NOI do 1T25. Essa linha de CAPEX, geralmente, se limita a 8% do NOI consolidado da Companhia.

(iii) R\$31,4 milhões em imobilizado e intangível. São esperadas reduções significativas nessa linha nos próximos anos, uma vez o projeto de unificação do ERP da Companhia está sendo concluído. Após quase 2 anos de projeto, atingimos a etapa final de Go Live do sistema realizado em abril 2025, atualmente em fase de estabilização, e dentro do cronograma planejado.

Capex Realizado	1T25
Informações Financeiras Gerenciais	
Expansões e Redesevolvimentos	35.303
Manutenções e Revitalizações	24.584
Imobilizado e Intangível	31.444
Outros	2.355
Total	93.686
Total ex-Aquisições	93.686

FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$314,4 milhões nos primeiros três meses de 2025. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte por: i) recebimentos pelos desinvestimentos; ii) pelas amortizações de principal e juros de financiamentos ; iii) recompra de ações ; iv) capex; e, (v) outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo da Companhia.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No primeiro trimestre de 2025, a ALLOS consolidou R\$9,1 bilhões em vendas totais. O crescimento mesmas bases versus o 1T24 foi de 5,0%, mesmo com o efeito do descasamento temporal da Páscoa, que em 2024 ocorreu no mês de março e em 2025 em abril, impulsionadas pelas ações de renovação de mix, investimentos em revitalizações e redesevolvimentos, além dos eventos promovidos nos shoppings da Companhia. As vendas/m² alcançaram R\$1.779, no 1T25, com variação positiva de 4,1% versus o 1T24. O indicador “vendas mesmas lojas” (SSS) por sua vez, reportou aumento de 2,6% no 1T25, também impactado pelo descasamento da páscoa.



Em abril, o indicador prévio de vendas totais cresceu 16,4%, com SSS de 12,4%, e, no acumulado do ano até abril, o avanço foi de 7,7% e SSS de 5,0%.

No 1T25, os destaques de performance de vendas foram: Shopping Leblon (15,8%), Franca Shopping (9,9%), Parque Shopping Maceió (9,9%) e Shopping Plaza Sul (9,4%).

Os segmentos que tiveram melhor desempenho em vendas de mesmas lojas no 1T25 em relação ao 1T24 foram: (i) Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias +6,0%; (ii) Vestuário +4,4% e (iii) Itens do Lar, Escritório e Diversos +3,3%. A performance do segmento de Alimentação é explicada pelo impacto do descasamento do calendário da Páscoa, que neste ano aconteceu no 2T25.

SSS% por Segmento	1T25
Informações Financeiras Gerenciais	
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	6,0%
Alimentação	-2,1%
Conveniência, Serviços e Lazer	2,0%
Itens do Lar, Escritório e Diversos	3,3%
Vestuário	4,4%
Total	2,6%

DESEMPENHO POR REGIÃO¹

A ALLOS possui ampla capilaridade geográfica, com shoppings localizados em relevantes centros urbanos, distribuídos por 16 estados diferentes do Brasil. No primeiro trimestre de 2025, os shoppings localizados na região Centro-Oeste, região exposta à agroindústria, se destacaram, com crescimento de 5,7% em vendas totais, seguido da região Norte com crescimento de 5,4% em vendas totais, comparado ao mesmo período em 2024.



¹@100%

SUL	NORDESTE	SUDESTE	NORTE	CENTRO-OESTE
+ 5,3%	+ 4,0%	+ 4,4%	+ 5,4%	+ 5,7%

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

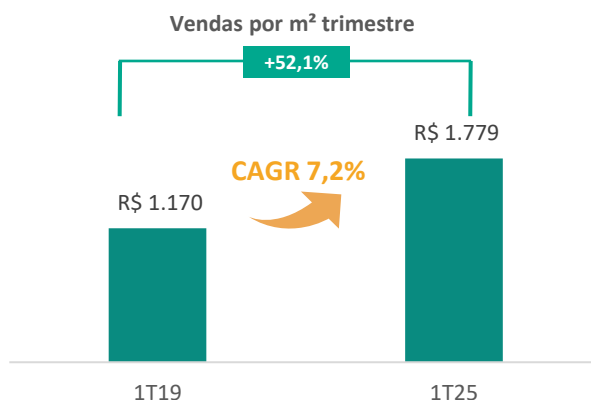
ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS

VENDAS/M²

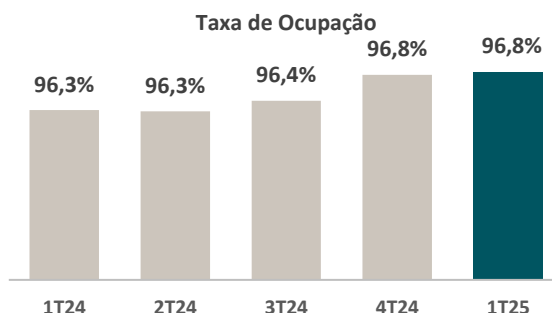
As vendas/m² no 1T25 atingiram R\$1.779, um aumento de 4,1% frente ao mesmo período do ano anterior. Esse patamar de vendas/m² reflete, em mais um trimestre, a trajetória de crescimento consistente que a Companhia vem apresentando desde 2019, com crescimento total de 52,1% (CAGR¹ de 7,2%), versus um IPCA médio para o mesmo período de 39,9%.



¹CAGR: Taxa de crescimento anual composta

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

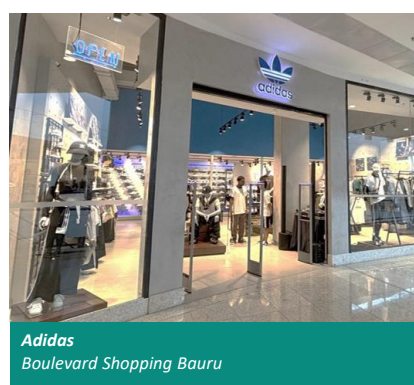
Ao final do 1T25, a taxa de ocupação foi de 96,8%, se mantendo no mesmo patamar observado no 4T24, evidenciando a forte demanda comercial pelos espaços nos shoppings da ALLOS, neutralizando o *turnover* sazonal do primeiro trimestre.



No 1T25, um total de 137 contratos foram assinados nos shoppings próprios da Companhia, representando uma ABL adicionada de 13,9 mil m². Considerando os shoppings de terceiros administrados, 168 novas operações foram comercializadas, equivalentes à 17 mil m².

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: Sephora, Le Lis Blanc e John John no Shopping Campo Grande; Farm, no Shopping Catuaí Maringá; Tommy Hilfiger, no Goiânia Shopping e Sephora, no Mooca Plaza Shopping.

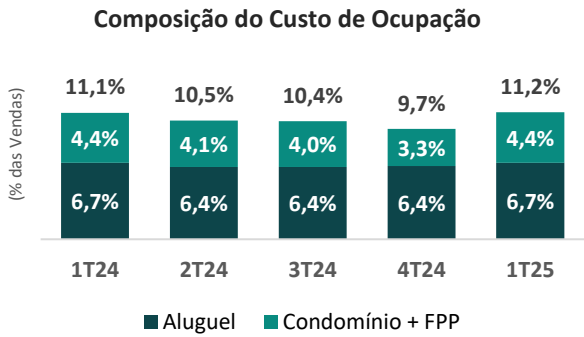
Entre os destaques de inaugurações recentes estão: Fogo de Chão, no Tamoré Shopping e Adidas, no Boulevard Shopping Bauru;





CUSTO DE OCUPAÇÃO

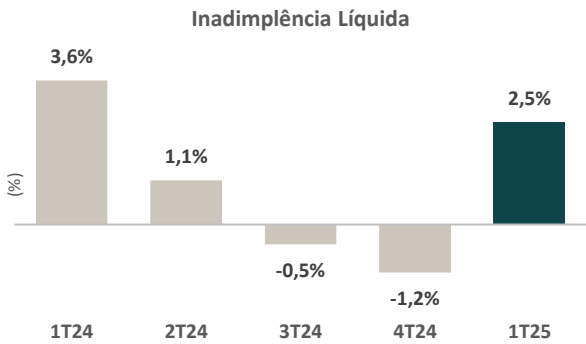
No 1T25, o custo de ocupação¹ foi de 11,2%, 10 bps acima do registrado no 1T24. As despesas de aluguel representaram 6,7%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 4,4% do custo total.



¹Considera apenas lojistas que venderam durante o período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No primeiro trimestre de 2025, a inadimplência líquida foi de 2,5%, representando uma redução de 110 bps em relação ao mesmo período de 2024, reflexo da boa performance em vendas dos lojistas. Vale ressaltar a sazonalidade da inadimplência líquida, normalmente mais alta no primeiro trimestre de cada ano.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

Lojistas aumentam engajamento no Programa de Benefícios

O Programa de Benefícios da ALLOS segue se consolidando como uma ferramenta estratégica da companhia para fortalecer a conexão entre consumidores e lojistas. No primeiro trimestre de 2025, os benefícios oferecidos pelos lojistas ganharam mais relevância dentro do programa, com um aumento de 48% em sua representatividade no total de benefícios disponibilizados, em comparação ao mesmo período de 2024, evidenciando o crescente reconhecimento dos lojistas sobre o valor do programa.

O aumento na ativação desses benefícios reflete a confiança dos lojistas no programa como canal de atração de novos clientes e vendas, ao mesmo tempo, mostra que os consumidores estão enxergando mais vantagens em participar, enviando mais de R\$537 milhões em notas no 1T25. Isso reforça o papel da ALLOS como plataforma de relacionamento, com um modelo mais sustentável e engajado.



15% OFF

🛒 **Desconto**

LINDT
15% OFF em compras acima de R\$100



🛒 **Compre e ganhe**

GELATO BORELLI
GANHE Upgrade de Copo P para M no



🛒 **Experiência**

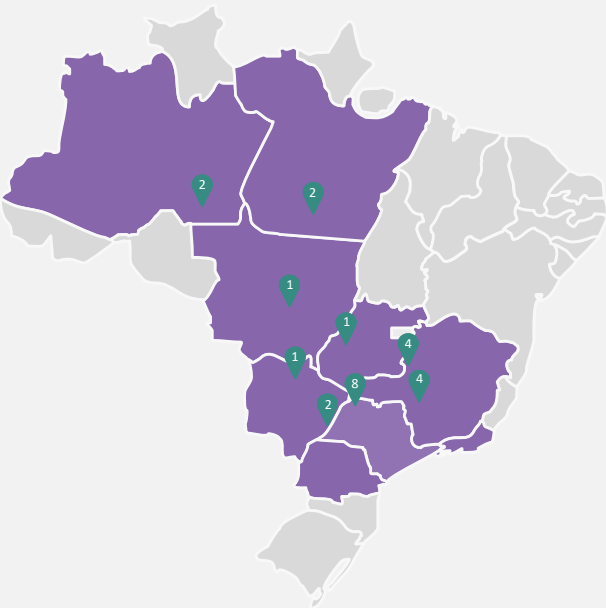
L'OCCITANE EN PROV...
VOCÊ GANHOU 1 Spa de Mãos na L'Occitane em



🛒 **Serviços**

SHOPPING MOOCA
GRÁTIS 1 Frete por mês nas compras acima de

Expansão amplia oportunidades e alcance



Até o final de abril, o Programa de Benefícios da ALLOS mais do que dobrou sua presença alcançando 34 shoppings da companhia, ampliando sua capilaridade e fortalecendo sua posição como uma das principais ferramentas de relacionamento e geração de vendas.

Com a expansão, o programa passou a conectar milhares de marcas a mais de 5 milhões de novos consumidores em potencial, reforçando seu papel estratégico na jornada de consumo.

A expansão foi viabilizada por um plano estruturado, com lançamentos simultâneos, treinamentos intensivos com as equipes locais e atuação integrada das áreas de tecnologia, marketing e comercial.

Já no primeiro mês, 25% dos lojistas dos novos shoppings aderiram ao Programa de Benefícios, oferecendo mais de 1.000 benefícios exclusivos aos consumidores. Esse movimento acelerado impulsionou a rede de parceiros para mais de 600 marcas, consolidando a ALLOS como um dos maiores programas de coalizão de benefícios do Brasil.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



MÍDIA

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS

PROCESSO DE EXPANSÃO

No primeiro trimestre de 2025, a Helloo ampliou significativamente sua atuação ao incorporar mais 12 shoppings, todos pertencentes ao Grupo Partage. Com essa expansão, a Helloo passou a contar com 110 shoppings, totalizando mais de 1,9 mil telas e alcançando uma audiência superior a 44 milhões de consumidores únicos.

CANAIS DIGITAIS

A Helloo vem consolidando sua plataforma de autosserviço como um canal escalável e inteligente para conectar pequenas e médias empresas (PMEs) aos consumidores em todo o Brasil.

Destinada principalmente a empreendedores e profissionais liberais, a ferramenta permite a compra direta de mídia em todas as verticais operadas pela Helloo, como edifícios residenciais e shoppings. Com segmentação geográfica, dados de audiência, contratação do criativo e relatórios completos de veiculação e pós-venda, a solução oferece autonomia, eficiência e mensuração para os anunciantes.

Além da evolução em performance, o período também marcou novos investimentos na experiência do cliente, com melhorias na navegação, personalização da jornada de compra e suporte consultivo no pós-venda.

No primeiro trimestre de 2025, a plataforma cresceu 234% em volume de pedidos e 115% em faturamento em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo que 81% dos anunciantes são novos clientes. A Helloo reforça seu compromisso de democratizar o acesso à mídia out-of-home, combinando tecnologia, inteligência de dados e uma experiência fluida para quem anuncia.

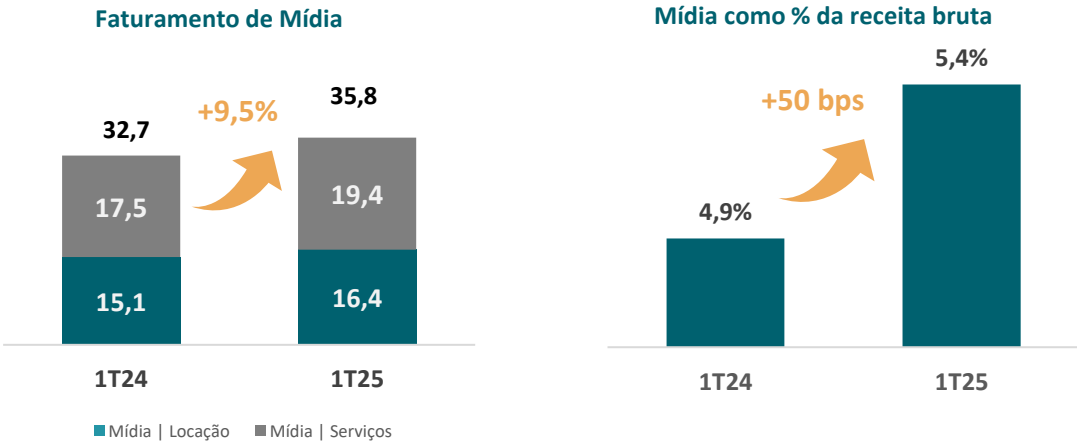
HELLOO LIVE

No primeiro trimestre de 2025, a helloo Live se uniu à Chás Leão para criar uma ação que reinventa consumo e bem-estar. A campanha “Qual é a sua praia?” convidou os consumidores para ressignificar o conceito de praia, transformando os shoppings em grande espaços instagramáveis, promovendo experiências únicas e interativas.



EVOLUÇÃO DO FATURAMENTO DE MÍDIA

No 1T25 a Companhia registrou faturamento de R\$35,8 milhões, 9,5% de crescimento em relação ao mesmo período de 2024. Como percentual da receita bruta, as receitas de mídia avançaram 50 bps na comparação do 1T25 com o 1T24, demonstrando o grande potencial dessa linha de negócios com avanços que se provam sustentáveis trimestre após trimestre.



MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

CONTRATOS DE MULTIUSO

No 1T25, foram assinados dois novos contratos — com a EBM, no Shopping Piracicaba, e com o Grupo Diamond, no Independência Shopping — totalizando mais de 900 unidades residenciais e 52 mil m² de área privativa, em cinco torres, com um VGV estimado em R\$ 540 milhões e um fluxo de caixa projetado em R\$ 54 milhões na participação da ALLOS.

Esses lançamentos se somam ao pipeline já assinado, que totaliza 64 torres e mais de 626 mil m² de área privativa em desenvolvimento, com um VGV acumulado de aproximadamente R\$ 5,8 bilhões. Ao todo, mais de 35 mil pessoas passarão a habitar áreas integradas aos empreendimentos da companhia, consolidando um modelo virtuoso de geração de valor: o shopping como catalisador de urbanização, com o real estate ampliando a atratividade e a vitalidade do ativo ao longo do tempo.

O programa reafirma o posicionamento da ALLOS como uma companhia que vai além da operação de shoppings, atuando como agente de transformação urbana — conectando pessoas, negócios e cidades por meio de espaços vibrantes e integrados, ao mesmo tempo em que fortalece sua capacidade de gerar receitas recorrentes e sustentáveis a partir de um portfólio cada vez mais completo e sinérgico.

EXPANSÕES E REDESENVOLVIMENTOS

A ALLOS avança de forma estratégica na transformação do seu portfólio por meio de projetos estruturantes de expansão e redesenvolvimento. Essas iniciativas visam ampliar a dominância regional dos ativos, fortalecer o mix comercial e gerar valor sustentável ao longo do tempo.

Todos os projetos são idealizados com foco em retorno sobre o capital investido, integração urbana e padrões elevados de sustentabilidade, inovação e experiência para o consumidor. A companhia mantém o compromisso com a maximização do potencial de cada ativo, consolidando sua liderança como plataforma nacional de desenvolvimento de shoppings.

A seguir, destacamos os projetos em curso com maior relevância no trimestre:

EXPANSÕES EM ANDAMENTO

SHOPPING CAMPO GRANDE

O projeto de expansão do Shopping Campo Grande segue em desenvolvimento e avançou no último trimestre com negociações com grandes marcas nacionais e internacionais.

A expansão contempla 24 mil m² de ABL, sendo 12 mil m² de nova ABL e 12 mil m² redesenvolvida, ampliando cerca de 30% da ABL do empreendimento. Com cerca de 150 novas operações, a nova ala incluirá uma área gastronômica inédita na região e conexão com futuros usos multiuso.

O Masterplan prevê a continuidade do desenvolvimento de um projeto multiuso, que já conta com dois prédios corporativos entregues, e que irá ampliar ainda mais a centralidade urbana do ativo, integrando usos residenciais, corporativos, hoteleiros e de saúde ao ecossistema existente.

Com isso, o Shopping Campo Grande consolida-se não apenas como o principal destino de compras, serviços e lazer da região, mas como um verdadeiro hub de conveniência, convivência e soluções urbanas.





MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS

PARQUE SHOPPING MACEIÓ

O principal shopping da cidade de Maceió, o Parque Shopping Maceió está em obras de expansão que contemplam a criação de 6 mil m² de nova ABL no terceiro piso, com previsão de 45 novas lojas e inauguração para o último trimestre de 2025.

O projeto está totalmente integrado ao masterplan do ativo, por meio de uma passarela externa que conecta diretamente o shopping às torres multiuso já comercializadas, formando um novo eixo urbano e consolidando a mais recente centralidade da cidade.

Essa iniciativa reforça a estratégia da Allos de ativar o potencial de seus ativos de forma integrada, gerando novas oportunidades de consumo, serviços e conveniência para a região.

SHOPPING TIJUCA

O Shopping Tijuca se prepara para iniciar, no segundo trimestre de 2025, as obras de sua expansão com mais 5 mil m² de área, sendo de 2 mil m² de nova ABL voltada à alimentação e entretenimento, com entrega prevista para 2026. O novo espaço será desenvolvido no modelo proprietário Taste Lab e contará com 22 operações gastronômicas, já com diversos contratos assinados com marcas nacionais e locais de destaque.

O Taste Lab propõe um ambiente contemporâneo que integra gastronomia, arte, design e entretenimento, oferecendo uma experiência diferenciada e acolhedora.

Concebido para ser um novo ponto de encontro da cidade, o projeto reforça o posicionamento do Shopping Tijuca como destino de lazer e cultura, ampliando a revitalização iniciada em 2019 e fortalecendo a estratégia da ALLOS de criar espaços memoráveis e integrados ao cotidiano das pessoas — aumentando seu share of life na vida dos consumidores.



REDESENVOLVIMENTO EM ANDAMENTO

Entre os redeseenvolvimentos destacamos o Shopping Recife e Center Shopping Uberlândia que seguem com obras em curso, com intervenções em fachadas, áreas de convivência e espaços gastronômicos, promovendo uma transformação significativa na experiência do cliente. Já o Shopping Leblon, ativo estratégico do portfólio, avança em seu processo de redeseenvolvimento com entregas que consolidam seu posicionamento como referência em sofisticação e excelência operacional, e apresenta crescimento de vendas significativos de 15,8% no trimestre.

SHOPPING RECIFE

O Shopping Recife avança em sua jornada de transformação com a implementação de um ambicioso masterplan, que será desenvolvido ao longo dos próximos anos. A primeira grande entrega será o Parque Gourmet, atualmente em construção, com 6 mil m² de área voltada à gastronomia e vista privilegiada para biomas típicos da cidade, como o mangue e a Mata Atlântica. O novo espaço promete se tornar um ponto de encontro icônico para recifenses e visitantes. A segunda fase do projeto contempla o Recife Med Center, um complexo de saúde multidisciplinar interligado ao shopping, com infraestrutura de alto padrão voltada às crescentes demandas do setor médico. Essas entregas fazem parte da estratégia da ALLOS de explorar todo o potencial dos seus ativos, posicionando o Shopping Recife como um verdadeiro hub de conveniência, saúde e experiência urbana.



MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

CASE CENTER SHOPPING UBERLÂNDIA

Transformação que conecta, valoriza e impulsiona resultados

O projeto de retrofit do Center Uberlândia, iniciado em 2018, promoveu uma transformação completa no *look & feel* do empreendimento, elevando o ativo a um novo patamar de modernidade, experiência e valor. As melhorias — incluindo a revitalização da fachada, a criação de um novo boulevard voltado para lazer e gastronomia, a instalação de novas claraboias, a modernização da praça de alimentação e a implantação de nova circulação vertical — geraram maior retenção e aumento do tempo de permanência dos clientes no shopping.

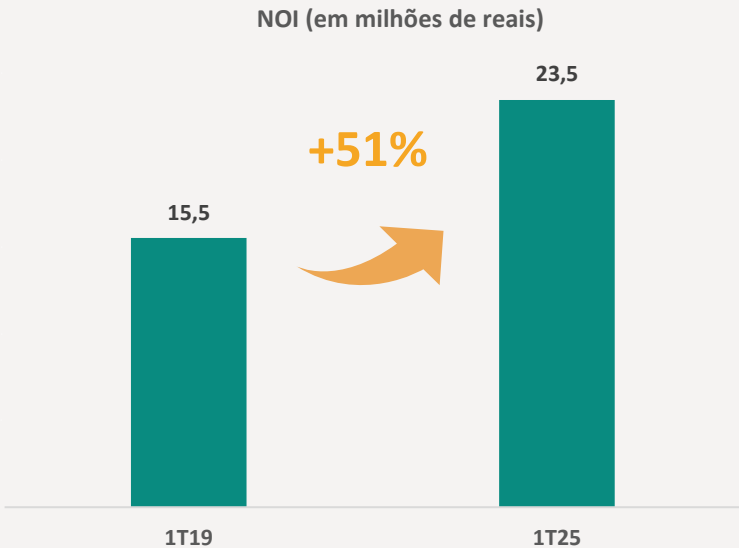
Concluídas em novembro 2024, as intervenções integraram o ambiente interno ao externo, alinhando o Center Uberlândia às principais tendências globais de experiência de consumo. O novo boulevard, com generosas áreas verdes, espelho d'água e uma nova oferta de entretenimento infantil, impulsionando a atração de grandes marcas nacionais, como o restaurante Pobre Juan, que traz uma operação exclusiva para a cidade e reforça o posicionamento do ativo.

O sucesso da estratégia já impulsiona o próximo ciclo de crescimento: em 2025, o boulevard será ampliado com três novos restaurantes e uma nova operação de lazer voltada ao público infantil, fortalecendo o empreendimento como um dos principais polos de lazer e gastronomia da região.



GERAÇÃO DE RESULTADOS

O impacto é evidente nos resultados: no 1T25, as vendas cresceram 45% em relação a 1T19 — desempenho superior à média da companhia e do setor. Neste mesmo período, o NOI do shopping apresentaram um incremento de 51%, bem acima da inflação do período, reforçando o sucesso da estratégia de modernização e fortalecimento do ativo. Com visão de longo prazo e compromisso com a geração de valor sustentável, a ALLOS consolida o Center Uberlândia como um dos principais centros comerciais da cidade.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



SUSTENTABILIDADE

O compromisso ALLOS com a sustentabilidade permeia uma série de iniciativas e projetos perenes, conduzidos pelos shoppings da Companhia, apoiando causas sociais e o desenvolvimento local. Seguem abaixo campanhas e realizações recentes de destaque.

Em abril de 2025, a ALLOS lançou seu segundo Relatório de Sustentabilidade, reafirmando sua estratégia e compromisso com práticas responsáveis e impacto positivo. O documento revisa os compromissos do *Sustainable Life Centers*, que orientam investimentos em iniciativas ambientais, sociais e de governança, sempre alinhados à visão de futuro: **espaços que inspiram, negócios que prosperam e comunidades vibrantes ao redor dos shoppings**.

Entre os avanços mais significativos, destacam-se: 84% da energia contratada já vem de fontes renováveis, 62% dos resíduos foram reaproveitados por meio de reciclagem, compostagem e logística reversa, e mais de 700 mil pessoas foram beneficiadas por ações sociais da Companhia. Esses resultados demonstram o compromisso contínuo da ALLOS com o desenvolvimento sustentável e o impacto positivo nas comunidades locais.

Acesse o Relatório Completo: [aqui](#)

RIO OPEN 2025 & 2ª EDIÇÃO WHEELCHAIR TENNIS ELITE

A ALLOS acredita na transformação através do esporte: cada saque, cada rally e cada ponto marcado tem o poder de inspirar, unir pessoas e criar oportunidades para todos.

Pelo segundo ano consecutivo a ALLOS patrocinou o maior torneio de tênis da América do Sul: Rio Open 2025 e a 2ª edição do *Wheelchair Tennis Elite*, uma competição que celebra a força, a habilidade e a determinação de atletas extraordinários.



O *Wheelchair Tennis Elite* reuniu grandes nomes do tênis em cadeira de rodas, incluindo medalhistas paralímpicos espanhóis e um grande nome brasileiro Daniel Rodrigues.

Essa parceria reflete o compromisso profundo com a diversidade e acessibilidade além do fortalecimento do esporte paraolímpico e o poder de superação que ele tem.

PELO SEGUNDO ANO, ALLOS INTEGRA A CARTEIRA ICO2 B3 E ISE B3

Em 2024, o ICO2 B3 aprimorou sua metodologia, resultando em uma carteira de companhias que, coletivamente, emitiram 88% menos gases de efeito estufa em comparação com anos anteriores. Em 2025, pelo segundo ano consecutivo, a ALLOS integra esse seleto grupo de empresas comprometidas com um futuro mais verde. Além disso, em 2025 a ALLOS é uma das 82 companhias que integram a carteira do ISE B3 - principal Índice de Sustentabilidade da Bolsa de Valores. A ALLOS acredita que inovação e sustentabilidade caminham juntas.

GOVERNANÇA

Em 29 de abril de 2025, a ALLOS realizou sua Assembleia Geral Ordinária e elegeu três novos membros independentes para o Conselho de Administração. Com a nova formação, a Companhia, conta agora com 4 membros independentes (44%) e 2 mulheres (22%).

Os membros do conselho trazem ampla experiência em **gestão financeira, conhecimento da indústria e planejamento estratégico** — elementos-chave para impulsionar o crescimento e a estabilidade da Companhia.

Ainda na Assembleia, foi aprovada a instalação do Conselho Fiscal, reforçando o compromisso da ALLOS com a transparência.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES NORTE E NORDESTE

A FORÇA DO PORTFÓLIO NAS REGIÕES NORTE E NORDESTE DO BRASIL

A ALLOS se destaca por possuir ativos líderes, estrategicamente distribuídos por todo o território nacional, aproveitando as mais diversas alavancas de crescimento das diferentes regiões geográficas do país. Os shoppings da Companhia foram projetados para atender às mais diversas necessidades dos consumidores, consolidando-se como elementos essenciais em seus cotidianos. A força dos ativos é constatada pelo crescimento de vendas, que é substancialmente maior que o da Abrasce em todas as regiões do Brasil, conforme indica o gráfico 1 abaixo.

VENDAS NAS REGIÕES NORTE E NORDESTE

43% das vendas em shoppings na região Norte e 15% no Nordeste ocorrem nos shoppings da ALLOS

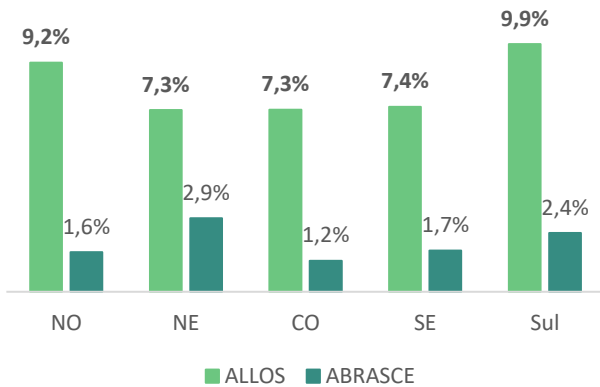
Dentre os dez shoppings destaque da ALLOS em vendas/m², quatro estão localizados nas regiões Norte e Nordeste: Manauara Shopping (NO), Amazonas Shopping (NO), Boulevard Shopping Belém (NO) e Shopping Recife (NE). Além disso, os ativos localizados nessas regiões registram um fluxo elevado de visitantes ao longo de todo o ano, que pode ser observado na métrica de fluxo de veículos (veículos/m²) superior à média do portfólio, como demonstrado no gráfico 2. Isso evidencia a atratividade desses empreendimentos como principais destinos tanto da população local quanto de turistas.

Na Região Norte, a cidade de Manaus, capital do estado do Amazonas, abriga o Manauara Shopping e o Amazonas Shopping que, juntos, oferecem 85.000 m² de área bruta locável (ABL) e 4,5 mil vagas de estacionamento, gerando mais de R\$ 2,6 bilhões de vendas anuais. Em 2024, esses ativos receberam mais de 2 milhões de visitantes e 500 mil veículos por mês, sendo que a cidade de Manaus possui uma população de 2,3 milhões de habitantes. Dessa forma, esses empreendimentos vêm consolidando um importante *share of life* do povo amazonense, ocupando o *top of mind* da cidade de Manaus e se destacando como os principais destinos de compras e lazer da região.

Os shoppings da região Norte mostraram sua resiliência no período logo após a pandemia, em 2021, as vendas da região já haviam retornado aos patamares pré-pandemia e a região registrou CAGR em vendas de 8,0% entre 2019 e 2024, acima da inflação média do período. Um fator importante para essa performance, foi o crescimento de 9,8% na renda das famílias da região¹ em 2024, quando comparado com 2019, 2,9 p.p. acima do crescimento da renda nacional. Em termos populacionais, a região também se destacou, com um crescimento de 16,7% entre 2012 e 2024, superando o dado nacional de 9,7%¹, abrindo avenidas de crescimento para os shoppings da ALLOS. Um reflexo disso é o movimento observado nos últimos anos de expansão de grandes marcas para a região, como a Sephora no Boulevard Shopping Belém, que reforça o pioneirismo da ALLOS em levar marcas internacionais para todas as regiões do Brasil. Dado esse cenário, o market share da ALLOS na Região Norte vem passando por um grande avanço, o indicador mais que duplicou entre 2013 e 2024, atingindo 43% com apenas 17% da ABL disponível da região, como ilustrado no gráfico 3 .

¹Fonte: IBGE

Gráfico 1: Crescimento de Vendas por Região YoY (2024 vs 2023) | Visão Total



Fonte: Censo Brasileiro de Shopping Centers | ABRASCE

Gráfico 2: Entrada de Veículos / m² (2024) | Visão Total

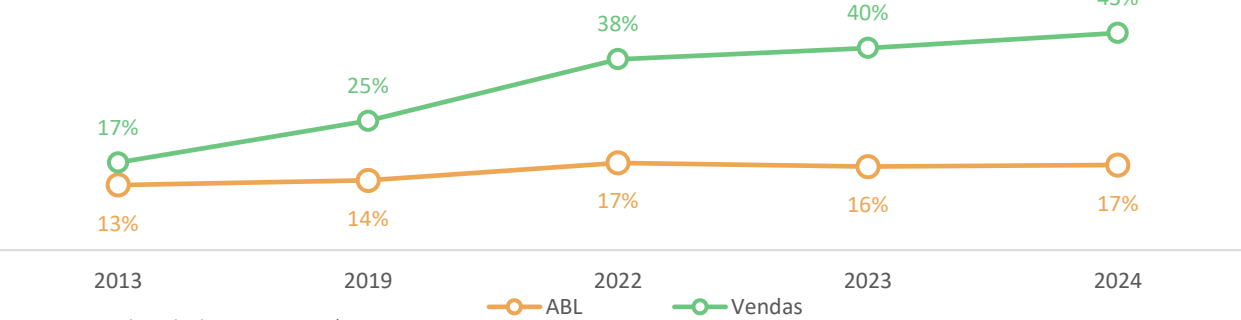




ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES NORTE E NORDESTE

Gráfico 3: Market Share ALLOS | Norte
Representatividade Vendas e ABL | Visão Total



Fonte: Censo Brasileiro de Shopping Centers | ABRASCE
Os indicadores representam as vendas totais dos shoppings da ALLOS divididas pelas vendas totais divulgadas pela ABRASCE

A Região Nordeste, por sua vez, também abriga alguns dos principais ativos da ALLOS: o Shopping Recife e o Shopping da Bahia, que, juntos, geraram vendas de, aproximadamente, R\$ 3,6 bilhões em 2024. O primeiro é um dos principais centros de compras de Pernambuco há mais de 40 anos e é pioneiro no processo de desenvolvimento do varejo no Recife. Atualmente, o shopping conta com 74,1 mil m² e possui uma das maiores taxas de ocupação da companhia, com 99,3%.

O Shopping da Bahia possui 71,0 mil m² de ABL e é um dos maiores e mais tradicionais shoppings do país, foi o segundo shopping construído no Brasil e o primeiro das regiões Norte e Nordeste, desempenhando um papel crucial na transformação de Salvador, ao direcionar o estabelecimento de um novo centro financeiro e empresarial fora do centro histórico.

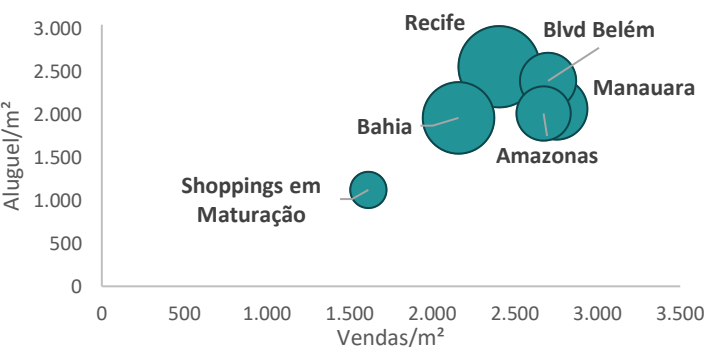
Desse modo, no ano de 2024, as vendas dos shopping situados nas regiões Norte e Nordeste do país representaram 25%¹ das vendas dos shoppings da Companhia e 20,2%² do NOI da Companhia, somando R\$ 10 bilhões e R\$ 478 milhões, respectivamente. Dentre o total vendido em todos shoppings de cada região, 43% de todas as vendas no Norte e 15% no Nordeste, foram em shoppings da ALLOS.

¹Visão Total
²Visão Participada

ALUGUEL

Para analisar o comportamento dos shoppings das duas regiões em relação ao aluguel/m² e vendas/m² os shoppings foram separados em dois grupos de ativos: os shoppings maduros e os shoppings em processo de maturação. O primeiro é composto por empreendimentos já consolidados, referência para lojistas e consumidores, enquanto o segundo diz respeito aos ativos posicionados em locais de alto adensamento, com grande potencial de crescimento. O gráfico 4 ilustra a dispersão dos shoppings de acordo com o aluguel/m² e vendas/m² e mostra que os shoppings maduros possuem os maiores NOIs (de acordo com o tamanho da circunferência) do portfólio da ALLOS nessas regiões¹.

Gráfico 4: Shoppings do NO e NE em termos de Aluguel / m² e Vendas / m²
2024 | Visão Total



Os shoppings maduros demonstram força comercial suficiente para registrarem avanços em vendas/m² de, em média, 6,5% ao ano, desde 2022, versus 9,9% dos shoppings em processo de maturação, que estão ganhando força comercial e tração. Os shoppings em maturação possuem potencial para alcançar o patamar dos shoppings mais maduros, conforme o mix se qualifica, a região ao seu redor se adensa e os ativos ganham relevância na vida dos consumidores.

1- No gráfico, o tamanho da circunferência de 'Shoppings em Maturação' reflete a média do NOI dos shoppings nessas regiões.
2- Considera-se shoppings em maturação Parque Shopping Maceió e Parque Shopping Belém.

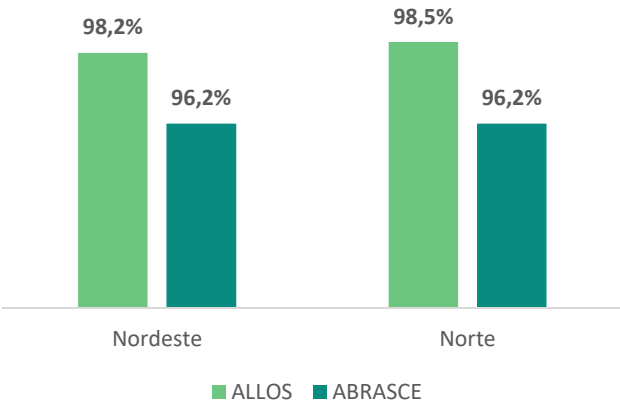


ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES NORTE E NORDESTE

TAXA DE OCUPAÇÃO

Além do crescimento da receita de locação, a ALLOS mantém uma elevada taxa de ocupação, mostrando a resiliência dos shoppings e a saúde financeira dos lojistas. A taxa de ocupação média da Companhia nas duas regiões é significativamente mais alta que a taxa de ocupação divulgada pela Abrasce. No Nordeste, superamos a média da Abrasce em 2,0 p.p e no Norte em 2,3 p.p. Isso ilustra a força comercial dos ativos da ALLOS ao atrair os principais lojistas e, ao mesmo tempo, extrair fortes resultados financeiros.



Fonte: Monitoramento Mensal de Mercado Dezembro 24 | ABRASCE

SUSTENTABILIDADE

A ALLOS é a primeira empresa do setor de shoppings a integrar o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3, reafirmando seu compromisso com as melhores práticas ambientais, sociais e de governança. Guiada pelos princípios dos *Sustainable Life Centers*, a Companhia direciona seus investimentos para projetos e iniciativas estratégicas nessas frentes, estabelecendo metas públicas e internas a serem alcançadas até 2030.

A ALLOS possui 4 ativos¹ localizados na Bacia Amazônica, que será palco do mais importante evento sobre mudança climática no mundo, a COP30. Em 2024, esses shoppings passaram a operar com 100% do consumo comum de energia proveniente de fontes renováveis.

No que se refere à gestão de resíduos, os shoppings administrados pela ALLOS na Região Norte e Nordeste atingiram um índice de reciclagem de 63,9% em 2024, sendo que o Manauara Shopping e o Parque Shopping Belém apresentaram taxas de 81% e 79%, respectivamente.

No âmbito da diversidade, as mulheres ocupam 54,2% dos cargos de liderança nos shoppings administrados nessas duas regiões. Além disso, na esfera social, o Parque Shopping Belém é uma referência: em parceria com a Microlins e o Instituto Íris, o shopping desenvolveu o Parque Bengui de Informática, um programa com duração de dez meses voltado à inclusão social e digital de crianças, adolescentes e adultos de 12 a 60 anos em situação de vulnerabilidade. Apenas em 2024, a iniciativa beneficiou 96 alunos.

¹ Manauara Shopping, Amazonas Shopping, Parque Shopping Belém e Boulevard Shopping Belém.



DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS

ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES NORTE E NORDESTE

PROJETOS MULTIÚSO – TRANSFORMANDO CIDADES, CRIANDO CENTRALIDADES

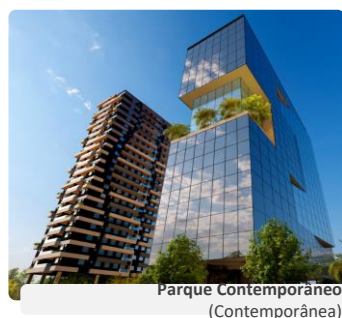
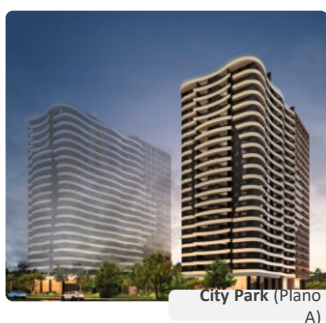
A ALLOS segue expandindo sua visão de transformar shoppings em verdadeiras centralidades urbanas. Mais do que desenvolver empreendimentos, a companhia estrutura bairros que conectam pessoas, negócios e serviços, moldando o futuro das cidades.

Esses projetos incluem uma diversidade de usos, como: residencial, corporativo, hoteleiro, hospitalar, centros médicos, apart-hotéis e centros de convenções – criando novos polos de convivência, trabalho e lazer em regiões estratégicas. Para viabilizar esses empreendimentos, a ALLOS adota uma abordagem integrada, com parcerias estratégicas, permutas financeiras e vendas de terrenos, maximizando o valor de cada ativo.

COMPLEXO PARQUE SHOPPING MACEIÓ – UMA NOVA CENTRALIDADE URBANA

O Complexo do Parque Shopping Maceió é um exemplo dessa visão. O projeto integra 12 mil pessoas, em um ecossistema urbano completo, com 2.849 unidades – sendo 1.843 apartamentos, 759 salas comerciais e 247 leitos – distribuídos em 6 torres residenciais (sendo 4 delas já entregues), 2 torres corporativas, 3 torres de apart-hotel e 1 hospital de alta complexidade.

Essa centralidade já está transformando a região, com infraestrutura de alto padrão, novos acessos, paisagismo moderno e uma passarela que conecta diretamente o complexo ao shopping, criando conveniência e mobilidade urbana. O impacto é direto, até 2024, a venda do potencial aéreo desse complexo totalizou R\$ 90,7 milhões, com R\$ 45,3 milhões na participação da ALLOS – uma demonstração de como transformar terrenos com potencial em ativos urbanos de alta performance.





ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES NORTE E NORDESTE

SHOPPING RECIFE – REFERÊNCIA EM SAÚDE E MORADIA URBANA

Outro destaque é o Complexo do Shopping Recife, que conta com o Recife Medcenter, lançado em novembro de 2024 em parceria com a construtora Gabriel Bacelar. O empreendimento de saúde multidisciplinar terá 168 salas médicas, distribuídos em 15 pavimentos, com acesso direto ao shopping, totalizando 9,5 mil m² de área privativa.

Ainda em 2024, a ALLOS fechou uma nova parceria com a construtora Vale do Ave para o desenvolvimento de 2 torres residenciais, reforçando a conexão entre saúde, moradia e serviços. Juntos, esses empreendimentos têm o potencial de gerar R\$ 133 milhões em receita, sendo R\$ 41 milhões na participação da ALLOS.



Recife Medcenter (G. Bacelar)



Residenciais Recife (Vale do Ave)

SHOPPING DA BAHIA – DESENVOLVENDO UM NOVO BAIRRO EM SALVADOR

O masterplan do Shopping da Bahia está desenvolvendo um projeto que prevê 6 torres, que totalizam 89 mil m² de área privativa em mais de mil unidades, com expectativa de incrementar a área primária do shopping em mais de 3 mil pessoas. Estima-se que o complexo terá um VGV superior a R\$ 1 bilhão.

CONCLUSÃO

A atuação da ALLOS nas regiões Norte e Nordeste do Brasil evidencia sua capacidade de impulsionar o desenvolvimento do varejo nacional por meio de ativos estratégicos, resilientes e de alta atratividade. Com uma presença marcante nessas regiões, a Companhia se destaca não apenas pelo desempenho comercial superior à média da ABRASCE, mas também pelo impacto positivo gerado em termos sociais, ambientais e urbanos. A robustez dos ativos, aliada a uma gestão eficiente e ao compromisso com a sustentabilidade e inovação, consolida a ALLOS como referência no setor de shopping centers, reforçando seu protagonismo na transformação das regiões onde atua e na construção de centros de convivência cada vez mais conectados às necessidades das comunidades.

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS

PORTFOLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Área privativa multiuso disponível (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	28,0%	38.338	10.750	48.801	95,9%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	-	97,8%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.851	52.065	8.838	94,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.428	31.538	30.030	97,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.683	29.178	27.114	98,7%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	65,0%	35.910	23.342	-	90,7%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.084	53.088	67.419	98,3%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.571	33.571	55.724	94,1%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.306	18.399	42.313	97,7%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.878	11.944	50.925	97,5%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.525	22.515	-	94,2%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.789	14.454	56.460	97,2%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.766	15.026	-	97,3%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	-	98,0%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.146	47.146	-	99,2%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	99,0%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.165	51.595	65.783	96,7%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.122	65.079	319.310	98,2%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.544	18.638	-	98,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.909	19.954	18.416	98,3%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	93,9%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.592	44.592	-	98,4%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	-	95,9%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	0,0%	0	0	-	96,1%	A / C
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.975	25.785	19.061	93,8%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.631	567	-	89,5%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.401	31.480	80.761	96,2%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	29.951	5.990	-	98,0%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.529	11.039	-	91,2%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.037	50.784	93.376	97,0%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.394	30.715	-	97,9%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	29.000	94,9%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	62.640	31.320	54.940	97,0%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.522	14.546	-	98,2%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.763	18.763	-	87,8%	A / C / CSC
Shopping Metrôpole	SP	100,0%	28.951	28.951	-	95,4%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.314	13.326	13.546	95,5%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.005	33.902	11.352	97,9%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	74.240	22.888	27.600	98,4%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.368	34.379	85.766	97,3%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.683	49.683	24.300	98,3%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	35.359	31.823	-	97,5%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.504	35.752	48.180	97,4%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.667	18.097	51.821	96,6%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.394	18.002	-	97,1%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	0,0%	0	0	-	90,5%	-
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	5.376	2.056	-	-	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	-	100,0%	-
Total Portfólio		65,0%	1.930.698	1.254.323	1.740.024	96,8%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONALPROGRAMA DE
BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E
DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS

ANEXOS

PROJETOS DE EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO E REVITALIZAÇÃO

**Expansão/Redesenvolvimento:**

Expansão de 150 novas lojas

Em desenvolvimento, o projeto prevê mais de 150 novas lojas distribuídas em 24 mil m², sendo 12 mil m² nova abl.

**SHOPPING CAMPO GRANDE****Expansão/Redesenvolvimento:**

Expansão de 45 novas lojas

O projeto encontra-se em fase de construção e contempla um acréscimo de 6 mil m² de ABL.

**PARQUE SHOPPING MACEIÓ****Expansão/Redesenvolvimento:**

Taste Lab e nova circulação vertical

O novo espaço gastronômico com 5 mil m² agregará 22 novas opções gastronômicas.

**SHOPPING TIJUCA****Expansão/Redesenvolvimento:**

Novo piso L4

Criação de novos ambientes para mais de 5 mil m² de área Gastronômica.

**SHOPPING LEBLON****Expansão/Redesenvolvimento:**

Requalificação do Setor Colinas

Em fase de construção a modernização e redesenvolvimento do Setor Colinas.

**PARQUE D. PEDRO SHOPPING**

EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO



REVITALIZAÇÃO



Expansão/Redesenvolvimento:

Extensão do Boulevard Gastronômico

Esta fase, atualmente em execução, prevê a expansão do Boulevard Gastronômico, com 3 mil m² distribuídos em quatro novas lojas, sendo três delas destinadas a restaurantes.

Expansão/Redesenvolvimento:

Fachadas e Boulevard gastronômico

Em fase de execução, o projeto contempla a modernização da fachada e a criação de 2.5 mil m² de novos espaços, incluindo 2 novos restaurantes que farão parte do novo Boulevard Gastronômico.

Expansão/Redesenvolvimento:

Redesenvolvimento Parque Gourmet

O projeto, atualmente em fase de execução, prevê a criação de um novo Parque Gourmet com 6 mil m² dedicados a 13 novos restaurantes.

Expansão/Redesenvolvimento:

Requalificação do L3 e Modernização da Fachada

Em construção, a conclusão da fachada principal e a modernização do look & feel do terceiro piso.

Revitalização:

Modernização do *promenade* Villa Lobos

Em desenvolvimento a criação de um novo Boulevard Gastronômico com uma nova integração com o office.

Revitalização:

Modernização do piso L3

Em desenvolvimento a revitalização do terceiro piso.

CENTER UBERLÂNDIA

SHOPPING DEL REY

SHOPPING RECIFE

SHOPPING DA BAHIA

SHOPPING VILLA LOBOS

GOIÂNIA SHOPPING

ESTRUTURA DE CAPITAL

Os valores abaixo estão na participação da ALLOS em cada dívida, excluem custos de estruturação, obrigações por compra de ativos, ajuste de *swap fair value* e do valor justo das dívidas, em função da combinação de negócios. Para maiores informações, consulte a respectiva Nota Explicativa contida nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			11,4%	126	2,0%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	12,4%	54	0,9%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	11,1%	62	1,0%	mai-30
Santander	TR	6,8%	7,9%	10	0,2%	jun-25
CRI Mapa 4	TR	9,0%	10,2%	0	0,0%	mar-25
CDI			12,1%	6.075	97,9%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	12,3%	100	1,6%	jun-29
Debenture (5ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	12,8%	0	0,0%	mar-27
Debenture (5ª emissão. 2ª série)	CDI	1,6%	12,9%	0	0,0%	mar-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	12,5%	517	8,3%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	12,3%	317	5,1%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,2%	12,6%	299	4,8%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª série)	CDI	0,6%	11,8%	372	6,0%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª série)	105% CDI	0,0%	11,8%	399	6,4%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª série)	CDI	0,5%	11,7%	493	8,0%	abr-31
CCB Bradesco	CDI	1,6%	13,0%	141	2,3%	abr-25
CCB Itaú	CDI	1,3%	12,7%	217	3,5%	out-26
CRI Villa Lobos	CDI	1,8%	13,2%	60	1,0%	mai-31
Debenture (11ª emissão. 1ª série)	CDI	0,6%	11,9%	650	10,5%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª série)	CDI	1,0%	12,3%	1.883	30,3%	ago-34
Debenture (12ª emissão. 1ª série)	98% CDI	0,0%	11,0%	157	2,5%	jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª série)	CDI	0,0%	11,2%	470	7,6%	jan-32
IGP-DI			15,2%	4	0,1%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI ²	8,0%	15,2%	4	0,1%	mai-25
Total			12,1%	6.205	100,0%	
Total		CDI+	0,8%			

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial.

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 1T25	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T25
(valores em milhares de reais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	6.122.517	-	6.122.517
Obrigação para compra de ativos	418.276	(787)	417.489
Instrumentos financeiros derivativos	152.378	-	152.378
Dívida Bruta	6.693.171	(787)	6.692.384
Caixa e aplicações financeiras	(3.252.789)	76.794	(3.175.995)
Dívida Líquida	3.440.382	76.007	3.516.388



CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e refletem a participação da Companhia em cada shopping.

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros da Companhia, e incluem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas.

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2025

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	699.732	695.094	0,7%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(49.889)	(50.735)	-1,7%	n/a	n/a
Receita líquida	649.842	644.358	0,9%	n/a	n/a
Custo	(173.903)	(181.865)	-4,4%	n/a	n/a
Lucro bruto	475.939	462.493	2,9%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(28.256)	(183.025)	-84,6%	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(172.327)	(169.845)	1,5%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	17.201	18.149	-5,2%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	126.870	(31.328)	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	(157.650)	(103.191)	52,8%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	290.033	176.277	64,5%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(67.115)	(66.484)	0,9%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	55.185	17.579	n/a	n/a	n/a
Lucro líquido do período	278.104	127.373	118,3%	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	254.670	91.066	n/a	n/a	n/a
Acionistas não controladores	23.433	36.307	-35,5%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	278.104	127.373	118,3%	-	n/a
Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T25	1T24	1T25 / 1T24 Δ%	1T24 Proforma	1T25 / 1T24 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	679.652	672.221	1,1%	643.053	5,7%
Impostos e contribuições e outras deduções	(48.787)	(49.747)	-1,9%	(49.747)	-1,9%
Receita líquida	630.865	622.474	1,3%	593.306	6,3%
Custo	(169.756)	(176.928)	-4,1%	(172.989)	-1,9%
Custo de aluguéis e serviços	(57.049)	(59.913)	-4,8%	(55.974)	1,9%
Depreciação e Amortização	(112.708)	(117.015)	-3,7%	(117.015)	-3,7%
Lucro bruto	461.108	445.546	3,5%	420.317	9,7%
Receitas (despesas) operacionais	(70.170)	(204.315)	-65,7%	(204.315)	-65,7%
Despesas administrativas e gerais	(107.030)	(104.415)	2,5%	(104.415)	2,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(7.727)	(5.157)	49,8%	(5.157)	49,8%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(36.999)	(37.613)	-1,6%	(37.613)	-1,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	81.586	(57.130)	n/a	(57.130)	n/a
Resultado financeiro	(120.500)	(109.225)	10,3%	(109.225)	10,3%
Lucro antes dos impostos	270.438	132.005	104,9%	106.777	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(41.680)	(58.250)	-28,4%	(58.250)	-28,4%
Imposto de renda e contribuição social diferido	25.911	17.310	49,7%	17.310	49,7%
Lucro líquido do período	254.670	91.065	179,7%	65.837	286,8%

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
(Valores em milhares de reais)						
ATIVO						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	38.382	47.771	(864)	(715)	37.519	47.056
Aplicações financeiras de curto prazo	3.042.685	3.321.334	(75.930)	(83.847)	2.966.755	3.237.488
Contas a receber	357.640	492.367	(8.465)	(5.268)	349.175	487.099
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	26	423	(26)	(423)	-	0
Impostos a recuperar	181.142	149.785	(342)	2.132	180.800	151.918
Despesas antecipadas	13.852	15.715	(557)	(260)	13.295	15.455
Valores a receber	-	-	-	-	-	-
Outros créditos	318.293	244.456	11.667	10.895	329.960	255.351
Total	3.952.022	4.271.853	(74.518)	(77.486)	3.877.504	4.194.367
Ativo não circulante mantido para venda	-	-	-	-	-	-
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	3.952.022	4.271.853	(74.518)	(77.486)	3.877.504	4.194.367
Não Circulante						
Impostos a recuperar	45.810	39.158	(136)	68	45.674	39.226
IRPJ e CSLL diferidos	7.070	7.511	(54)	(51)	7.016	7.459
Depósitos judiciais	173.408	169.019	(279)	(311)	173.129	168.707
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	12.561	13.762	(12.561)	(13.762)	-	-
Contas a receber	101.218	92.825	1.783	1.324	103.001	94.149
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-	-
Despesas antecipadas	16.514	17.993	(10)	(12)	16.504	17.981
Aplicações financeiras de longo prazo	171.722	190.051	-	-	171.722	190.051
Outros créditos	319.706	237.190	(73)	(66)	319.633	237.124
Investimentos	618.181	624.928	(618.181)	(624.928)	(0)	(0)
Propriedades para investimento	20.253.531	20.700.140	(180.440)	(168.081)	20.073.091	20.532.059
Imobilizado	97.018	97.391	(876)	(800)	96.143	96.590
Intangível	823.277	826.970	102.591	102.700	925.868	929.670
Total Ativo Não Circulante	22.640.017	23.016.938	(708.236)	(703.922)	21.931.781	22.313.016
Total do Ativo	26.592.039	27.288.791	(782.754)	(781.407)	25.809.285	26.507.383
PASSIVO						
(Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	70.967	89.934	(803)	651	70.164	90.585
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	408.721	1.123.404	(4)	-	408.717	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	77.621	112.162	(838)	1.869	76.783	114.031
Receitas diferidas	12.878	15.813	250	468	13.129	16.281
Dividendos a pagar	153.320	211.798	(2.995)	(3.329)	150.324	208.469
Obrigações por compra de ativos	398.523	407.484	(607)	(607)	397.916	406.877
Contas a Pagar Leasing	21.222	20.765	6.251	6.112	27.473	26.877
Provisão para contingências	-	-	-	-	-	-
Outras obrigações	234.553	284.100	(87.488)	(88.493)	147.064	195.607
Total Passivo Circulante	1.377.805	2.265.459	(86.234)	(83.329)	1.291.570	2.182.130
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.713.796	5.521.620	-	-	5.713.796	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	6.515	7.721	(110)	(110)	6.404	7.610
Receitas diferidas	18.427	16.742	1.033	925	19.460	17.668
Instrumentos financeiros derivativos	152.378	158.383	-	-	152.378	158.383
IRPJ e CSLL diferidos	4.699.777	4.755.405	(5.021)	(5.469)	4.694.756	4.749.936
Obrigações por compra de ativos	19.752	19.752	(180)	(180)	19.572	19.572
Contas a pagar leasing	158.901	158.658	80.744	83.327	239.645	241.985
Outras obrigações	9.152	8.981	(5.728)	(5.613)	3.424	3.368
Provisão para contingências	237.272	241.548	(1.546)	(1.331)	235.726	240.217
Total Passivo Não Circulante	11.015.969	10.888.811	69.192	71.549	11.085.161	10.960.359
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital social	15.092.136	15.092.136	-	-	15.092.136	15.092.136
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	9.803	0	-	-	9.803	0
Reserva legal	234.265	234.265	-	-	234.265	234.265
Ações em tesouraria	(881.029)	(776.697)	-	-	(881.029)	(776.697)
Lucros acumulados	254.670	0	0	0	254.670	0
Reservas de lucros	2.799.356	2.891.838	-	-	2.799.356	2.891.838
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	765.712	769.628	(765.712)	(769.628)	-	-
Total do patrimônio líquido	14.198.265	14.134.523	(765.712)	(769.628)	13.432.553	13.364.895
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	26.592.039	27.288.792	(782.754)	(781.408)	25.809.284	26.507.384

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado Gerencial
	31/03/2025	31/03/2025	31/03/2025
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	278.103	(23.434)	254.669
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	(12.440)	(65)	(12.505)
Depreciação e amortização	150.556	(849)	149.707
Resultado de equivalência patrimonial	(17.201)	17.201	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	12.632	(413)	12.219
Remuneração com base em ações	11.981	0	11.981
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	230.540	4.585	235.125
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	28.838	1	28.839
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(55.187)	27.402	(27.785)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(148.540)	(27.973)	(176.513)
Rendimentos de aplicações financeiras	(106.239)	2.440	(103.799)
Baixa de mais valia	170	(170)	-
Outras provisões	(1.615)	(130)	(1.745)
	371.598	(1.405)	370.193
Redução (aumento) dos ativos			
Contas a receber de clientes	112.307	3.215	115.522
Depósitos Judiciais	(4.969)	(32)	(5.001)
Impostos a recuperar	(38.019)	2.678	(35.341)
Outros	(12.517)	(3.375)	(15.892)
Aumento (redução) dos passivos			
Fornecedores	(18.388)	(1.454)	(19.842)
Impostos e contribuições a recolher	95.301	(7.373)	87.928
Outras obrigações	(38.369)	2.690	(35.679)
Receitas diferidas	(1.127)	(112)	(1.239)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(62.898)	(849)	(63.747)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(61.117)	(558)	(61.675)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais			
	341.802	(6.574)	335.228
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(5.450)	139	(5.311)
Aquisição de ativo intangível	(27.966)	134	(27.832)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(65.261)	6.823	(58.438)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(175)	175	-
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	1.494	(0)	1.494
Redução (aumento) em aplicações financeiras	649.581	(10.359)	639.222
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	14.095	(14.095)	(0)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	132.404	0	132.404
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento			
	698.722	(17.184)	681.538
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	3.164	(3.164)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(22.195)	0	(22.195)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(598.860)	(0)	(598.860)
Emissão de debêntures	625.000	-	625.000
Pagamento de juros de debêntures	(221.941)	0	(221.941)
Pagamento principal de debêntures	(502.436)	-	(502.436)
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(16.245)	-	(16.245)
Pagamento de principal de arrendamento por direito de uso	(7.483)	(3.859)	(11.342)
Recompra de ações	(104.332)	-	(104.332)
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(153.000)	-	(153.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(30.632)	30.632	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(20.953)	(0)	(20.953)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento			
	(1.049.913)	23.609	(1.026.304)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa			
	(9.389)	(149)	(9.538)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	38.382	(863)	37.519
Saldo de caixa e equivalente no início do período	47.771	(714)	47.057
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa			
	(9.389)	(149)	(9.538)

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

MÍDIA

MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO

SUSTENTABILIDADE

ESTUDO DE CASO

PORTFOLIO

ANEXOS



CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2025

Conciliação	ALLOS Consolidado	Ajustes	ALLOS Consolidado
Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	2025 - Contábil		2025 - Gerencial
Período findo em 31 de março de 2025			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	699.732	(679.652)	679.652
Impostos e contribuições e outras deduções	(49.889)	48.787	(48.787)
Receita líquida	649.842	(18.978)	630.865
Custo de aluguéis e serviços	(173.903)	4.147	(169.756)
Lucro bruto	475.939	(14.831)	461.108
(Despesas)/Receitas operacionais	(28.256)	(41.914)	(70.170)
Despesas administrativas e gerais	(172.327)	65.297	(107.030)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	7.727	(7.727)
Resultado da equivalência patrimonial	17.201	(17.201)	-
Despesa com depreciação	n/a	36.999	(36.999)
Outras (despesas)/receitas operacionais	126.870	(45.284)	81.586
Resultado financeiro	(157.650)	37.150	(120.500)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	290.033	(19.595)	270.438
Imposto de renda e contribuição social	(11.929)	(3.839)	(15.768)
Lucro líquido do período	278.104	(23.433)	254.670
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	254.670	(0)	254.670
Participações minoritárias	23.433	(23.433)	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	ALLOS Consolidado	Ajustes	ALLOS Consolidado
Período findo em 31 de março de 2025	2025 - Contábil		2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	278.104	(23.433)	254.670
(+) Depreciação / Amortização	150.556	(849)	149.707
(+) Resultado financeiro	157.650	(37.150)	120.500
(+) Imposto de renda e contribuição social	11.929	3.839	15.768
EBITDA	598.239	(57.594)	540.645
Margem EBITDA %	92,1%		85,7%
(+) Despesas não recorrentes	(84.873)	-	(84.873)
EBITDA Ajustado	513.366	(57.594)	455.772
Margem EBITDA Ajustado %	79,0%		72,2%
(-) Aluguel Linear	(11.514)	(991)	(12.505)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	501.852	(58.585)	443.267
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	78,6%		71,7%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado	ALLOS Consolidado	Ajustes	ALLOS Consolidado
Período findo em 31 de março de 2025	2025 - Contábil		2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	278.104	(23.433)	254.670
(+) Depreciação e amortização	150.556	(849)	149.707
(=) FFO *	428.659	(24.282)	404.377
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(84.873)	-	(84.873)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(11.514)	(991)	(12.505)
(+)/(-) Impostos não caixa	(55.185)	29.274	(25.911)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(6.005)	-	(6.005)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(365)	-	(365)
(=) FFO ajustado *	270.716	4.001	274.718
Margem AFFO %	42,4%		44,4%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS,
GERENCIAIS e PROFORMA | 2024

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de março de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
(Valores em milhares de reais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	695.094	(672.221)	672.221	(29.168)	643.053
Impostos e contribuições e outras deduções	(50.735)	49.747	(49.747)	-	(49.747)
Receita líquida	644.358	(21.885)	622.474	(29.168)	593.306
Custo de aluguéis e serviços	(181.865)	4.937	(176.928)	3.939	(172.989)
Lucro bruto	462.493	(16.948)	445.546	(25.229)	420.317
(Despesas)/Receitas operacionais	(183.025)	(21.290)	(204.315)	-	(204.315)
Despesas administrativas e gerais	(169.845)	65.430	(104.415)	-	(104.415)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n.a	5.157	(5.157)	-	(5.157)
Resultado da equivalência patrimonial	18.149	(18.149)	-	-	-
Despesa com depreciação	n.a	37.613	(37.613)	-	(37.613)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(31.328)	(25.802)	(57.130)	-	(57.130)
Resultado financeiro	(103.191)	(6.034)	(109.225)	-	(109.225)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	176.277	(44.272)	132.005	(25.229)	106.777
Imposto de renda e contribuição social	(48.904)	7.965	(40.940)	-	(40.940)
Lucro líquido do período	127.373	(36.307)	91.065	(25.229)	65.837
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	91.065	-	91.065	(25.229)	65.837
Participações minoritárias	36.307	(36.307)	-	-	-

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 31 de março de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Lucro líquido	127.373	(36.307)	91.065	(25.229)	65.837
(+) Depreciação / Amortização	157.096	(2.467)	154.629	-	154.629
(+) Resultado financeiro	103.191	6.034	109.225	-	109.225
(+) Imposto de renda e contribuição social	48.904	(7.965)	40.940	-	40.940
EBITDA	436.564	(40.705)	395.859	(25.229)	370.630
Margem EBITDA %	67,8%		63,6%		
(+) Despesas não recorrentes	57.470	-	57.470	-	57.470
EBITDA Ajustado	494.034	(40.705)	453.329	(25.229)	428.101
Margem EBITDA Ajustado %	76,7%		72,8%		72,2%
(-) Aluguel Linear	(4.560)	(1.518)	(6.079)	185	(5.893)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	489.474	(42.224)	447.251	(25.043)	422.207
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	76,5%		72,6%		71,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Lucro Líquido no período	127.373	(36.307)	91.065	(25.229)	65.837
(+) Depreciação e amortização	157.096	(2.467)	154.629	-	154.629
(=) FFO *	284.469	(38.775)	245.694	(25.229)	220.465
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	57.470	-	57.470	-	57.470
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(4.560)	(1.518)	(6.079)	185	(5.893)
(+)/(-) Impostos não caixa	(17.579)	269	(17.310)	-	(17.310)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	10.344	-	10.344	-	10.344
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(436)	-	(436)	(0)	(436)
(=) FFO ajustado *	329.706	(40.024)	289.683	(25.043)	264.639
Margem AFFO %	51,5%		47,0%		45,1%

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
PROGRAMA DE BENEFÍCIOS
MÍDIA
MULTIUSO E DESENVOLVIMENTO
SUSTENTABILIDADE
ESTUDO DE CASO
PORTFOLIO
ANEXOS

GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para locação em shopping centers, exceto quiosques e áreas vendidas.

ABL Próprio: Refere-se à ABL total ponderada pela participação da Companhia em cada shopping.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel Mínimo: É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista.

Aluguel Percentual: É o aluguel calculado com base na diferença (quando positiva) entre as vendas realizadas e o ponto de equilíbrio determinado em contrato, multiplicadas por uma alíquota percentual, também determinada em contrato.

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CAPEX: Capital Expenditure. É a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão, melhoria ou aquisição de um ativo, entre outros.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infraestrutura técnica do empreendimento.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Custo de Ocupação: É o custo de locação de uma loja como percentual das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Receita líquida – custos e despesas operacionais + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação e amortização +/- despesas / (receitas) não recorrentes (-) ajuste de aluguel linear +/- impostos não caixa +/- efeito SWAP +/- despesas financeiras eventuais.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

Inadimplência líquida: É a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período.

Lei 11.638: Em 28 de dezembro de 2007, a Lei nº 11.638 foi promulgada com a finalidade de inserir as companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1.000 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

Lojas Satélites: Pequenas lojas (com menos de 500 m² de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

GLOSSÁRIO

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1.000 m² de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

Mix de Lojistas: Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings.

NOI (Net Operating Income): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos.

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

SSR (Aluguel Mesma Loja): É a variação entre o aluguel faturado para uma mesma operação no período versus no ano anterior. Considera a participação atual da Companhia em cada shopping.

SSS (Vendas Mesma Loja): É a variação entre as vendas em uma mesma operação no período versus no ano anterior. Considera a participação atual da Companhia em cada shopping.

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL própria de cada shopping no final do período indicado.

Taxa de Administração: Tarifa cobrada aos locatários e aos demais sócios do shopping para custear a administração do shopping.

Vacância: Área bruta locável no shopping disponível para ser alugada.

Vendas Totais: Vendas de produtos e serviços declarados pelas lojas em cada um dos shoppings durante o período, incluindo vendas de quiosques.

Vendas/m²: O valor de vendas dividido pela área que reporta vendas no período. Não inclui área de quiosques, pois essas operações não estão incluídas na ABL total dos shoppings.