

ALLOS S.A. e Controladas

Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas Referentes aos
Períodos de Três e Seis Meses
Findos em 30 de Junho de 2025 e
Relatório do Auditor Independente sobre a
Revisão das Informações Trimestrais - ITR

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

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

Aos Acionistas e Administradores 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 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 Informações Trimestrais - 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 Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - 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 mutuamente em relação 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.

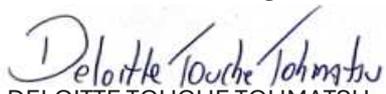
A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa 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 seis meses findo em 30 de junho 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 nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2025


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


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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		8.452	3.173	105.561	47.771
Aplicações financeiras	7	1.245.759	1.680.816	2.860.674	3.321.334
Contas a receber	8	32.612	42.355	350.286	492.367
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10	42.048	89.407	41	423
Impostos e contribuições a recuperar	9	66.864	59.759	152.424	149.785
Despesas antecipadas		10.083	12.026	17.167	15.715
Outros saldos a receber	8.1	336.072	242.443	330.873	244.456
		<u>1.741.890</u>	<u>2.129.979</u>	<u>3.817.026</u>	<u>4.271.851</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	84.230	87.359	185.380	190.051
Contas a receber	8	11.513	9.818	100.504	92.826
Impostos diferidos	16.1	-	-	7.776	7.511
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	44.522	39.158
Depósitos judiciais	14	18.782	17.899	175.316	169.019
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber		-	-	4.132	13.762
Despesas antecipadas		16.862	16.254	20.851	17.991
Outros saldos a receber	8.1	251.519	163.715	315.950	237.192
Investimentos	10	14.566.917	14.811.464	620.895	624.928
Propriedades para investimento	11	748.863	751.861	20.235.584	20.700.140
Imobilizado		4.373	4.890	91.581	97.391
Intangível	12	144.484	140.206	814.599	826.970
		<u>15.847.543</u>	<u>16.003.466</u>	<u>22.617.090</u>	<u>23.016.939</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>17.589.433</u>	<u>18.133.445</u>	<u>26.434.116</u>	<u>27.288.790</u>

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2025 (CONTINUAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		14.088	27.804	79.716	89.934
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	64.744	152.296	307.743	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	9	14.217	19.082	81.325	112.162
Dividendos a pagar		153.005	208.469	156.462	211.798
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	2.477	2.504	404.283	407.484
Receitas diferidas		578	1.180	10.120	15.813
Passivo de arrendamento		8.554	7.093	20.575	20.765
Outras obrigações	15.2	41.262	51.839	250.022	284.100
		<u>298.925</u>	<u>470.267</u>	<u>1.310.246</u>	<u>2.265.460</u>
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.412.228	2.833.443	5.650.926	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	9	-	-	6.515	7.721
Receitas diferidas		4.398	3.177	16.316	16.742
Impostos diferidos	16.1	1.234.974	1.223.269	4.688.637	4.755.405
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	19.225	19.752
Instrumentos financeiros derivativos	13	117.445	158.383	117.445	158.383
Passivo de arrendamento		27.923	28.370	156.511	158.658
Provisão para contingências	14	28.287	26.660	249.415	241.548
Outras obrigações	15.2	18.463	24.984	9.603	8.981
		<u>3.843.718</u>	<u>4.298.286</u>	<u>10.914.593</u>	<u>10.888.810</u>
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	(906.033)	(776.697)	(906.033)	(776.697)
Reservas de capital		643	-	643	-
Reservas de lucros	17.5	2.931.621	3.126.101	2.931.621	3.126.101
Lucros acumulados		405.071	-	405.071	-
Ajustes de avaliação patrimonial	17.4	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		13.446.790	13.364.892	13.446.790	13.364.892
Participações não controladoras	17.6	-	-	762.487	769.628
Total do patrimônio líquido		<u>13.446.790</u>	<u>13.364.892</u>	<u>14.209.277</u>	<u>14.134.520</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>17.589.433</u>	<u>18.133.445</u>	<u>26.434.116</u>	<u>27.288.790</u>

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AO
TRIMESTRE E SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

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

	Nota explicativa	Controladora			
		Período de três meses findo em 30 de junho de		Período de seis meses findo em 30 de junho de	
		2025	2024	2025	2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	67.422	66.916	134.020	136.598
Custo de aluguéis e serviços	19	(24.463)	(22.737)	(48.621)	(45.323)
Lucro operacional bruto		<u>42.959</u>	<u>44.179</u>	<u>85.399</u>	<u>91.275</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(62.769)	(66.379)	(127.064)	(120.865)
Resultado de equivalência patrimonial	10	192.009	360.152	515.104	542.150
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(2.023)	60.953	(12.737)	36.570
		<u>127.217</u>	<u>354.726</u>	<u>375.303</u>	<u>457.855</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>170.176</u>	<u>398.905</u>	<u>460.702</u>	<u>549.130</u>
Despesas financeiras	22	(91.297)	(110.015)	(194.195)	(208.521)
Receitas financeiras	22	116.827	73.864	201.277	103.371
Resultado financeiro, líquido		<u>25.530</u>	<u>(36.151)</u>	<u>7.082</u>	<u>(105.150)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>195.706</u>	<u>362.754</u>	<u>467.784</u>	<u>443.980</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	5.695	(36.649)	(11.713)	(26.811)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>201.401</u>	<u>326.105</u>	<u>456.071</u>	<u>417.169</u>
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação):					
Lucro líquido por ação - básico	17.7	0,3917	0,5898	0,8871	0,7545
Lucro líquido por ação - diluído	17.7	0,3909	0,5898	0,8851	0,7545

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AO
TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025

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

	Nota explicativa	Consolidado			
		Período de três meses findo em 30 de junho de		Período de seis meses findo em 30 de junho de	
		2025	2024	2025	2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	697.883	641.659	1.347.726	1.286.017
Custo de aluguéis e serviços	19	(181.025)	(178.784)	(354.928)	(360.649)
Lucro operacional bruto		<u>516.858</u>	<u>462.875</u>	<u>992.798</u>	<u>925.368</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(165.028)	(175.121)	(337.355)	(344.966)
Resultado de equivalência patrimonial	10	17.863	19.344	35.064	37.493
Outras receitas operacionais, líquidas	21	(24.094)	104.728	102.775	73.397
		<u>(171.259)</u>	<u>(51.049)</u>	<u>(199.516)</u>	<u>(234.076)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>345.599</u>	<u>411.826</u>	<u>793.282</u>	<u>691.292</u>
Despesas financeiras	22	(240.286)	(211.075)	(526.058)	(396.766)
Receitas financeiras	22	148.040	145.034	276.162	227.534
Resultado financeiro, líquido		<u>(92.246)</u>	<u>(66.041)</u>	<u>(249.896)</u>	<u>(169.232)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>253.353</u>	<u>345.785</u>	<u>543.386</u>	<u>522.060</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(23.415)	2.619	(35.345)	(46.285)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>229.938</u>	<u>348.404</u>	<u>508.041</u>	<u>475.775</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		201.401	326.105	456.071	417.169
Participações não controladoras	17.7	<u>28.537</u>	<u>22.299</u>	<u>51.970</u>	<u>58.606</u>
		<u>229.938</u>	<u>348.404</u>	<u>508.041</u>	<u>475.775</u>

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE REFERENTE AO
TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025

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

	Controladora			
	Período de três meses		Período de seis meses	
	findo em 30 de junho de		findo em 30 de junho de	
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	201.401	326.105	456.071	417.169
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>201.401</u>	<u>326.105</u>	<u>456.071</u>	<u>417.169</u>
	Consolidado			
	Período de três meses		Período de seis meses	
	findo em 30 de junho de		findo em 30 de junho de	
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	229.938	348.404	508.041	475.775
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>229.938</u>	<u>348.404</u>	<u>508.041</u>	<u>475.775</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	201.401	326.105	456.071	417.169
Não controladores	28.537	22.299	51.970	58.606
	<u>229.938</u>	<u>348.404</u>	<u>508.041</u>	<u>475.775</u>

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO 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	-	-	-	-	-	-	-	-	417.169	417.169	58.606	475.775
Recompra de ações de emissão própria (Nota nº 17.3)	-	-	(435.303)	-	-	-	-	-	-	(435.303)	-	(435.303)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	16.863	8.864	-	-	-	-	-	25.727	-	25.727
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	685.410	(685.410)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88.381)	(88.381)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores (Nota nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(194.545)	(194.545)
Transação entre sócios (aquisição de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário do Shopping Parque D. Pedro)	-	-	-	-	-	-	(2.225)	-	-	(2.225)	2.225	-
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024	14.747.598	(72.332)	(166.958)	166.887	199.339	192.573	2.523.290	(4.004.316)	417.169	14.003.250	884.755	14.888.005
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	-	-	-	-	-	-	-	-	456.071	456.071	51.970	508.041
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(150.412)	-	-	-	-	-	-	(150.412)	-	(150.412)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	21.076	643	-	-	-	-	-	21.719	-	21.719
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	-	(92.480)	-	-	(92.480)	-	(92.480)
Dividendos intermediários	-	-	-	-	-	-	(102.000)	-	-	(102.000)	-	(102.000)
Dividendos intercalares	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.000)	(51.000)	-	(51.000)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.060)	(62.060)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.949	2.949
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025	15.092.136	(72.332)	(906.033)	643	234.265	-	2.697.356	(4.004.316)	405.071	13.446.790	762.487	14.209.277

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	456.071	417.169	508.041	475.775
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	(1.257)	(428)	(25.984)	(10.320)
Depreciação e amortização	65.114	59.208	301.008	309.202
Resultado de equivalência patrimonial	(515.104)	(542.150)	(35.064)	(37.493)
Provisão para (reversão de) perdas de crédito esperadas	1.305	(1.046)	25.822	29.163
Remuneração baseada em ações	24.257	27.944	25.770	28.789
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	174.079	191.361	455.870	352.020
Rendimentos de aplicações financeiras	(93.008)	(69.876)	(196.183)	(148.352)
Valor justo dos instrumentos financeiros	(42.710)	(15.753)	(10.984)	(11.057)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.705	2.416	(67.033)	(81.352)
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	(128.098)	(104.231)	(148.540)	(100.937)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	515	999	515	999
Baixa de mais-valia de investimentos	116.305	53.188	170	410
Outras provisões (reversões)	9.041	1.398	15.280	(1.170)
	<u>78.215</u>	<u>20.199</u>	<u>848.688</u>	<u>805.677</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	8.000	3.789	120.425	89.869
Impostos e contribuições a recuperar	6.647	22.262	(7.295)	27.486
Depósitos judiciais	(883)	(257)	(6.877)	(18.896)
Outros ativos	(27.390)	(1.448)	(34.970)	3.108
	<u>(13.626)</u>	<u>24.346</u>	<u>71.283</u>	<u>101.567</u>
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Fornecedores	(13.716)	(13.621)	(9.632)	(7.909)
Impostos e contribuições a recolher	15.010	45.658	158.711	150.587
Receitas diferidas	619	47	(5.996)	2.965
Outros passivos	(26.182)	(47.983)	(45.053)	(10.278)
	<u>(24.269)</u>	<u>(15.899)</u>	<u>98.030</u>	<u>135.365</u>
Impostos e contribuições pagos:				
IRPJ e CSLL	(580)	(11.404)	(101.304)	(112.932)
PIS, COFINS e ISS	(14.240)	(12.085)	(83.690)	(79.952)
			-	
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>25.500</u>	<u>5.157</u>	<u>833.007</u>	<u>849.725</u>

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(79)	(1.129)	(4.404)	(17.741)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(25.906)	(20.821)	(51.233)	(39.589)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	(4.394)	(8.361)	(159.572)	(105.339)
Pagamentos para aquisição de participação societária	-	(78.400)	-	(78.400)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(29.655)	(9.699)	(515)	(999)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	70.128	225.461	155.129	1.159.133
Redução de capital em controladas/coligadas/ amortização de cotas	173.494	8.091	1.494	8.253
Aplicações financeiras	532.966	(1.011.662)	917.689	(1.139.005)
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	244.137	264.661	28.346	27.492
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	960.691	(631.859)	886.934	(186.195)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	3.164	9.361
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	(30.953)	(18.897)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(3.256)	(3.383)	(51.008)	(102.862)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(3.249)	(2.546)	(747.817)	(596.317)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(154.889)	(179.136)	(335.475)	(237.572)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	(520.000)	(44.583)	(582.252)	(49.433)
Emissão de debêntures	-	1.200.000	625.000	1.200.000
Pagamento de custos de emissão de debêntures	-	(33.523)	(16.245)	(33.990)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	(437)	(1.247)	(15.012)	(8.454)
Recompra de ações	-	-	(150.412)	(435.303)
Alienação de ações	6.919	-	6.919	-
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(306.000)	(305.934)	(306.000)	(305.934)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(62.060)	(91.769)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(980.912)	629.648	(1.662.151)	(671.170)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5.279	2.946	57.790	(7.640)
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	8.452	6.591	105.561	36.677
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5.279	2.946	57.790	(7.640)

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	145.432	149.634	1.447.001	1.384.727
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	(1.305)	1.046	(25.822)	(29.163)
Outras receitas	128.098	104.231	148.540	100.937
	<u>272.225</u>	<u>254.911</u>	<u>1.569.719</u>	<u>1.456.501</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(5.731)	(4.886)	(124.791)	(122.804)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(165.418)	(89.635)	(97.506)	(84.696)
	<u>101.076</u>	<u>160.390</u>	<u>1.347.422</u>	<u>1.249.001</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA				
Retenções:				
Depreciação e amortização	(65.114)	(59.208)	(301.008)	(303.891)
	<u>35.962</u>	<u>101.182</u>	<u>1.046.414</u>	<u>945.110</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA				
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	515.104	542.150	35.064	37.493
Receitas financeiras	201.277	103.371	276.162	227.534
	<u>716.381</u>	<u>645.521</u>	<u>311.226</u>	<u>265.027</u>
	<u>752.343</u>	<u>746.703</u>	<u>1.357.640</u>	<u>1.210.137</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO				
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados				
Remuneração direta	66.540	80.624	161.064	182.211
Benefícios	60.876	75.181	140.172	161.130
FGTS	4.295	4.017	15.626	15.176
	1.369	1.426	5.266	5.905
Tributos				
Federais	35.537	39.847	159.528	145.177
Municipais	34.105	38.062	137.059	123.975
	1.432	1.785	22.469	21.202
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e outras despesas financeiras	194.195	209.063	529.007	406.974
Aluguéis	194.195	208.521	526.058	396.766
	-	542	2.949	10.208
Remuneração de capitais próprios				
Dividendos	456.071	417.169	508.041	475.775
Lucros retidos	51.000	-	51.000	-
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	405.071	417.169	405.071	417.169
	-	-	51.970	58.606
	<u>752.343</u>	<u>746.703</u>	<u>1.357.640</u>	<u>1.210.137</u>

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO 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 30 de junho de 2025, ações representativas de 25,9% (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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Companhia em 13 de agosto 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 SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 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 1º 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.

Juros sobre capital próprio, dividendos intermediários e dividendos intercalares aprovados e pagos no período

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.

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 foi pago aos acionistas em três parcelas iguais de R\$51.000, durante os meses de abril, maio e junho de 2025.

Adicionalmente, no dia 11 de junho de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de dividendos intermediários, 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 julho, agosto e setembro de 2025.

Proposta para explorar espaços de mídia publicitária nos 17 aeroportos

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. Em 30 de junho de 2025, a referida concessão estava em planejamento das atividades operacionais, além de assinatura de contratos.

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 30 de junho 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
30 de junho de 2025							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e Financiamentos	56.809	79.275	6.498	7.097	14.882	50.798	-
Fornecedores	14.088	14.088	14.088	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	2.420.163	3.529.740	119.335	152.684	268.008	2.728.391	261.322
Passivo de arrendamento	36.477	59.279	8.702	5.344	14.256	17.217	13.760
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	117.445	212.594	9.654	8.850	10.992	178.499	4.599
Total	2.647.459	3.897.453	160.754	173.975	308.138	2.974.905	279.681
31 de dezembro de 2024							
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	3.209.893	4.878.933	299.629	178.249	465.574	3.222.060	713.421
Consolidado							
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
30 de junho de 2025							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	266.931	314.646	124.775	14.843	124.230	50.798	-
Fornecedores	79.716	81.568	81.568	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	423.508	435.309	416.084	-	19.225	-	-
Debêntures	5.642.055	8.568.513	345.199	381.543	649.312	3.509.659	3.682.800
CCIs	49.683	52.993	9.164	10.080	33.749	-	-
Passivo de arrendamento	177.086	388.156	22.797	17.358	37.928	66.644	243.429
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	117.445	212.594	9.654	8.850	10.992	178.499	4.599
Total	6.756.424	10.053.779	1.009.241	432.674	875.436	3.805.600	3.930.828
31 de dezembro de 2024							
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	7.500.000	11.732.941	1.532.918	716.781	1.019.382	4.146.173	4.317.687

b) Risco de taxa de juros

A análise da exposição líquida da Companhia ao risco de taxa de juros em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 está demonstrada a seguir:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	1.338.441	1.771.348	3.151.615	3.559.156
Passivos financeiros (ii)	(2.530.014)	(3.051.510)	(6.638.979)	(7.341.617)
	<u>(1.191.573)</u>	<u>(1.280.162)</u>	<u>(3.487.364)</u>	<u>(3.782.461)</u>
Instrumentos financeiros derivativos:				
Ativos financeiros	-	-	-	-
Passivos financeiros	(117.445)	(158.383)	(117.445)	(158.383)
	<u>(117.445)</u>	<u>(158.383)</u>	<u>(117.445)</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 30 de junho 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	1.317.905	1.500.445	1.546.104	1.591.771
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(1.458.480)	(2.006.823)	(2.025.450)	(2.044.207)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(525.822)	(535.418)	(537.760)	(540.121)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(117.445)	(117.445)	(125.055)	(132.631)
		<u>(783.842)</u>	<u>(1.159.241)</u>	<u>(1.142.161)</u>	<u>(1.125.188)</u>

Operação	Fator de risco	Consolidado			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	2.634.585	3.008.205	3.101.656	3.195.124
Obrigações a pagar por compra de ativos	Alta do CDI	(398.007)	(455.408)	(469.759)	(484.109)
Empréstimos e financiamentos	Alta do CDI	(4.919.944)	(5.543.092)	(5.578.449)	(5.613.232)
Empréstimos e financiamentos	Alta do IPCA	(525.822)	(535.418)	(537.760)	(540.121)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(117.445)	(117.445)	(125.055)	(132.631)
		<u>(3.326.633)</u>	<u>(3.643.158)</u>	<u>(3.609.367)</u>	<u>(3.574.969)</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	5,41%	6,76%	8,11%
CDI	14,42%	18,03%	21,63%
IGP-DI/FGV	5,24%	6,55%	7,86%

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			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	60.495	54.919	63.595	56.403
Debêntures	2.464.277	2.210.545	2.978.653	2.709.173
Total de captações	2.524.772	<u>2.265.464</u>	3.042.248	<u>2.765.576</u>
Total do custo de captações	(46.630)		(55.040)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.170)		(1.469)	
Total de captações, líquido	<u>2.476.972</u>		<u>2.985.739</u>	
	Consolidado			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	272.243	264.583	429.921	420.879
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	51.180	49.910	651.402	644.648
Debêntures	5.713.993	5.477.990	5.638.912	5.467.632
Total de captações	6.037.416	<u>5.792.483</u>	6.720.235	<u>6.533.159</u>
Total do custo de captações	(76.075)		(76.730)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	(328)		6.061	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(2.344)		(4.542)	
Total de captações, líquido	<u>5.958.669</u>		<u>6.645.024</u>	

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 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.958.669	6.645.024
Obrigações por compra e venda de ativos	423.508	427.236
Total	6.382.177	7.072.260
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(105.561)	(47.771)
(-) Aplicações financeiras	(3.046.054)	(3.511.385)
(-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido	117.445	158.383
Dívida líquida (A)	3.348.007	3.671.487
Total do patrimônio líquido (B)	14.209.277	14.134.520
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	23,56%	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							
	30/06/2025				30/06/2024			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	912.550	278.614	156.562	1.347.726	896.219	251.092	138.706	1.286.017
Custo	(274.224)	(33.981)	(46.723)	(354.928)	(296.474)	(28.156)	(36.019)	(360.649)
Despesas operacionais	(25.822)	(5)	(311.528)	(337.355)	(29.163)	(37)	(315.766)	(344.966)
Outras receitas (despesas) operacionais	103.146	(365)	(6)	102.775	76.201	(11)	(2.793)	73.397
Equivalência patrimonial	35.064	-	-	35.064	37.493	-	-	37.493
Resultado financeiro, líquido	-	25	(249.921)	(249.896)	-	113	(169.345)	(169.232)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	750.714	244.288	(451.616)	543.386	684.276	223.001	(385.217)	522.060

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	566.498	892.179	1.205.919	1.618.017
Fundos de investimentos de renda fixa (i)	414.697	374.212	1.091.838	988.831
Letras financeiras e operações compromissadas	252.082	392.484	252.200	502.904
Títulos públicos	84.628	87.359	84.628	87.359
Fundos de investimento imobiliário - FII	3.820	15.940	246.788	121.003
Debêntures	-	-	85.664	87.205
Outras aplicações financeiras	8.264	6.001	79.017	106.066
	<u>1.329.989</u>	<u>1.768.175</u>	<u>3.046.054</u>	<u>3.511.385</u>
Circulante	1.245.759	1.680.816	2.860.674	3.321.334
Não circulante	84.230	87.359	185.380	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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	-	27.962	-	51.392
Letras financeiras	73.341	58.083	175.310	164.546
Títulos públicos pós-fixados	130.327	39.625	476.694	228.928
CDBs	26.572	15.082	44.770	18.927
Fundos de Investimento	91.484	86.545	91.897	86.951
Outros	20	-	24	6
	<u>321.744</u>	<u>227.297</u>	<u>788.695</u>	<u>550.750</u>

Em 30 de junho 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 96% e 102% 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 2029. 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 30 de junho 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, Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário e XP 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Aluguéis	55.044	64.925	513.803	620.517
Estacionamentos	1.844	2.496	54.006	56.885
Prestação de serviços	13.881	13.183	70.316	66.331
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.402	1.393	29.540	28.831
Cotas condominiais	22.989	22.711	151.795	148.625
Outros	884	457	20.377	80.955
	<u>96.044</u>	<u>105.165</u>	<u>839.837</u>	<u>1.002.144</u>
Aluguel linear	15.892	14.635	126.432	102.258
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(67.811)	(67.627)	(515.479)	(519.209)
	<u>44.125</u>	<u>52.173</u>	<u>450.790</u>	<u>585.193</u>
Circulante	32.612	42.355	350.286	492.367
Não circulante	11.513	9.818	100.504	92.826

Em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os saldos de contas a receber, por idade de vencimento, estão demonstrados a seguir:

	Saldo a vencer	30/06/2025				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	
Controladora						
Aluguéis	16.392	1.681	1.293	1.770	33.908	55.044
Estacionamentos	1.844	-	-	-	-	1.844
Prestação de serviços	1.867	709	545	338	10.422	13.881
Taxa de Cessão de Direito de Uso	703	40	11	16	632	1.402
Cotas condominiais	201	142	696	969	20.981	22.989
Outros	218	8	27	-	631	884
Subtotal em 30 de junho de 2025	<u>21.225</u>	<u>2.580</u>	<u>2.572</u>	<u>3.093</u>	<u>66.574</u>	<u>96.044</u>
Aluguel linear						15.892
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(67.811)
Saldo líquido em 30 de junho de 2025						<u>44.125</u>
Circulante						32.612
Não circulante						11.513
	Saldo a vencer	31/12/2024				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	
Controladora						
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	<u>31.473</u>	<u>2.643</u>	<u>1.761</u>	<u>3.899</u>	<u>65.389</u>	<u>105.165</u>

	Saldo a vencer	31/12/2024				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	
Controladora						
Aluguel linear						14.635
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(67.627)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024						<u>52.173</u>
Circulante						42.355
Não circulante						9.818

	Saldo a vencer	30/06/2025				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	
Consolidado						
Aluguéis	174.507	23.772	18.938	19.799	276.787	513.803
Estacionamentos	54.006	-	-	-	-	54.006
Prestação de serviços	32.053	9.469	3.164	1.737	23.893	70.316
Taxa de Cessão de Direito de Uso	6.449	1.320	480	1.079	20.212	29.540
Cotas condominiais	8.753	2.845	7.540	10.788	121.869	151.795
Outros	1.397	2.130	577	1.049	15.224	20.377
Subtotal em 30 de junho de 2025	<u>277.165</u>	<u>39.536</u>	<u>30.699</u>	<u>34.452</u>	<u>457.985</u>	<u>839.837</u>
Aluguel linear						126.432
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(515.479)
Saldo líquido em 30 de junho de 2025						<u>450.790</u>
Circulante						350.286
Não circulante						100.504

	Saldo a vencer	31/12/2024				Total
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	
Consolidado						
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>
Circulante						492.367
Não circulante						92.826

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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	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	15.396	33.755
Baixa permanente de recebíveis	1.113	1.320	14.479	44.940
Reversão (constituição) da PCE (nota explicativa nº 20)	(1.297)	(646)	(26.145)	(49.074)
Saldo final	<u>(67.811)</u>	<u>(67.627)</u>	<u>(515.479)</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	
	30/06/2025	31/12/2024
A vencer	3,64%	3,75%
Vencidos até 90 dias	40,59%	37,13%
Vencidos entre 91 e 180 dias	66,47%	65,34%
Vencidos entre 181 e 360 dias	90,07%	90,62%
Vencidos acima de 360 dias	100,00%	100,00%

8.1. Outros saldos a receber

Em 30 de junho 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	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shopping centers	Variação do CDI	277.025	122.299	361.849	222.702
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	18.283	21.266	42.675	45.744
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% a.a.	11.572	11.790	11.572	11.790
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos	-	91.096	85.316	91.096	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)	-	58.588	54.803	-	-
Outros	-	65.266	41.680	115.876	92.341
Total		<u>587.591</u>	<u>406.158</u>	<u>646.823</u>	<u>481.648</u>
Circulante		336.072	242.443	330.873	244.456
Não circulante		251.519	163.715	315.950	237.192

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	65.445	58.593	183.716	176.362
PIS e COFINS	898	709	1.539	2.265
Outros	521	457	11.691	10.316
Total	66.864	59.759	196.946	188.943
Circulante	66.864	59.759	152.424	149.785
Não circulante	-	-	44.522	39.158
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	-	-	34.400	42.601
PIS e COFINS	3.451	7.314	20.553	37.217
ITBI	5.800	5.800	17.589	17.589
ISS	200	216	4.457	6.313
Outros	4.766	5.752	10.841	16.163
Total	14.217	19.082	87.840	119.883
Circulante	14.217	19.082	81.325	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 30 de junho de 2025 quando comparado à 31 de dezembro de 2024.

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Investimentos - valor patrimonial	6.568.000	6.663.659	284.283	286.338
Mais-valia de ativos	7.957.347	8.106.235	227.782	229.760
Ágio	41.569	41.570	108.830	108.830
	14.566.917	14.811.464	620.895	624.928

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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	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	29.655	102.175	515	1.348
Redução de capital	(172.000)	(69.001)	-	(162)
Resultado de equivalência patrimonial	515.104	1.045.512	35.064	79.051
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(210.530)	(1.465.419)	(28.682)	(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)	(150.412)	(1.007.213)	-	-
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	-	448.112	-	-
Amortização de mais-valia	(35.498)	(72.256)	(1.808)	(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	(515)	(1.046)	(515)	(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	(400)	20.348	471	(17)
Saldo final do período	<u>14.566.917</u>	<u>14.811.464</u>	<u>620.895</u>	<u>624.928</u>

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

Coligada/Controladora em conjunto: Sede:	Consolidado				
	Colina	Campo Limpo Empreendimentos	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall
Atividade operacional:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES
	Administração de shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center
<u>Ativo</u>					
Circulante	353	11.314	11.652	5.248	63.401
Não circulante	-	94.626	136.724	56.771	297.429
	<u>353</u>	<u>105.940</u>	<u>148.376</u>	<u>62.019</u>	<u>360.830</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>					
Circulante	207	3.462	2.175	1.166	22.923
Não circulante	-	973	19.871	(21)	189.391
Patrimônio líquido	146	101.505	126.330	60.874	148.516
	<u>353</u>	<u>105.940</u>	<u>148.376</u>	<u>62.019</u>	<u>360.830</u>
<u>Resultado</u>					
Receita operacional líquida	716	24.970	26.251	8.639	30.481
Custos de serviços	(5)	(3.558)	(4.610)	(1.903)	(21.255)
Despesas operacionais	(7)	(2.210)	4.507	2.137	5.627
Resultado financeiro líquido	(1)	316	461	22	(3.887)
Imposto de renda e contribuição social	(73)	(2.993)	(3.379)	(1.011)	(3.838)
Lucro líquido do período	<u>630</u>	<u>16.525</u>	<u>23.230</u>	<u>7.884</u>	<u>7.128</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	
	30/06/2025	31/12/2024
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	14.514	30.474
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	16.833	17.163
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	5.540	5.096
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	4.330	10.545
SCP Belo Horizonte	805	537
Colina Shopping Center Ltda.	26	25
Br Malls Participações S.A.	-	25.156
SCP Bangu	-	411
Total	42.048	89.407

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Terrenos (i)	6.591	6.591	70.566	70.566
Shopping centers (ii)	742.272	745.270	20.165.018	20.629.574
Total de propriedades para investimento	748.863	751.861	20.235.584	20.700.140

- (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			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.080	(226.879)	39.650	771.851
Adições				
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)
Baixas				
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)

	Controladora			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	
<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	3.789	(5.526)	(545)	(2.282)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(542)	-	(542)
Outros	605	(779)	-	(174)
Saldo em 30 de junho de 2025	953.607	(238.503)	33.759	748.863
<u>Consolidado</u>				
	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
<u>Baixas</u>				
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)
<u>Outras movimentações</u>				
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	10.582.777	(2.504.261)	12.621.624	20.700.140

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
Adições				
Instalações e edificações	152.346	(118.960)	(97.174)	(63.788)
Direito de uso de ativos arrendados	2.434	(4.965)	-	(2.531)
Outros	7.226	(3.128)	-	4.098
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 30 de junho de 2025	<u>10.469.146</u>	<u>(2.533.218)</u>	<u>12.299.656</u>	<u>20.235.584</u>

(i) As transações de compra de ativos ocorridas ao longo do período de seis meses findo em 30 de junho 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 30 de junho 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 30 de junho 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 30 de junho de 2025 (R\$31.210.322 em 31 de dezembro de 2024).

12. INTANGÍVEL

	Vida útil	Controladora				Valor líquido
		Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	
30/06/2025						
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	(26.299)	15.616
Software	5 anos	246.275	25.906	272.181	(151.625)	120.556
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>296.502</u>	<u>25.906</u>	<u>322.408</u>	<u>(177.924)</u>	<u>144.484</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				
		30/06/2025				
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	(51.078)	25.925
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(14.443)	26.385
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	954.199	51.233	1.005.432	(588.882)	416.550
		<u>1.418.104</u>	<u>51.233</u>	<u>1.469.337</u>	<u>(654.738)</u>	<u>814.599</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 seis meses findo em 30 de junho 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	Controladora		Vencimento	30/06/2025	31/12/2024
			Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)			
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	60.495	63.595
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.330	100.396
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	525.822	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	327.895	325.325
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.648	298.680
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	362.193	360.676
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	389.414	386.666
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	479.975	480.396
(=) Subtotal						<u>2.524.772</u>	<u>3.042.248</u>
(-) Custo de estruturação						(46.630)	(55.040)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.170)	(1.469)
Total Controladora						<u>2.476.972</u>	<u>2.985.739</u>
Circulante						64.744	152.296
Não circulante						2.412.228	2.833.443

Consolidado

Data inicial	Empresa	Instrumento	Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	30/06/2025	31/12/2024
		Financiamento -					
Jun/2011	Sierra Investimentos	Banco Santander	200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	-	19.804
Jan/2013	Tarsila	CRI - Gaia Securitizadora	87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	-	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	60.495	63.595
Mai/2016 (b)	Br Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	-	62.405
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	51.180	58.071
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.330	100.396
Abr/2020	Br Malls S.A.	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	-	136.069
Jun/2020	Br Malls S.A.	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	211.748	210.453
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	525.822	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	327.895	325.325
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.648	298.680
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	362.193	360.676
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	389.414	386.666
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	479.975	480.396
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debênture XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	672.960	666.419
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.950.389	1.931.435
Jan/2025 (c)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 1ª série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.870	-
Jan/2025 (c)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 2ª série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.497	-
(=) Subtotal						6.037.416	6.720.235
						(76.075)	(76.730)
						(2.344)	(4.542)
						(328)	6.061
						<u>5.958.669</u>	<u>6.645.024</u>
						307.743	1.123.404
						5.650.926	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 27 de maio de 2025, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da debênture V no montante de R\$58.271.
- (c) 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 30 de junho de 2025, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$80.135 (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 30 de junho de 2025, a Companhia possui um saldo a receber líquido de R\$37.310 (R\$69.460 em 31 de dezembro de 2024), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em um ganho líquido de R\$35.361 (R\$21.317 no período findo em 30 de junho 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 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
2025	52.432	164.704	293.582	1.143.955
2026	28.896	107.290	146.188	234.212
2027	30.972	109.360	60.169	148.034
2028	872.116	987.926	872.116	997.626
De 2029 a 2034	1.540.356	1.672.968	4.665.361	4.196.408
	<u>2.524.772</u>	<u>3.042.248</u>	<u>6.037.416</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	3.404	25.344
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	18.460
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	168.924	381.829
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(3.249)	(155.569)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(592.248)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(520.000)	(582.252)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(3.256)	(26.682)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(24.326)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(154.889)	(335.475)
(-) Custo de estruturação	-	(16.245)
(+) Emissão de debêntures	-	625.000
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(6.388)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	299	2.197
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>2.476.972</u>	<u>5.958.669</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 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Tributária	152.296	149.074	168.361	160.324
Cível	19.790	17.147	75.244	74.728
Trabalhista	1.429	1.052	5.810	6.496
Bloqueio judicial	1.801	1.746	-	-
Total	175.316	169.019	249.415	241.548

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	30/06/2025
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	97.340	6.466	-	103.806
Outros processos tributários	62.984	1.585	(14)	64.555
Cível (i)	74.728	18.129	(17.613)	75.244
Trabalhista	6.496	594	(1.280)	5.810
	241.548	26.774	(18.907)	249.415

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
	229.200	37.730	(25.382)	241.548

- (i) Durante o período, foram provisionados para perda o valor de R\$16.325 relacionado a processos que discutem a renovação de contratos de aluguéis, além de ações indenizatórias. Adicionalmente, entre as baixas do período, a principal redução está relacionada a uma discussão indenizatória do Shopping da Bahia, em que houve o pagamento de R\$5.200 e a reversão de provisão de R\$8.021, resultante de um acordo.

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			30/06/2025
	31/12/2024	Adições	Baixas	
Bloqueio judicial	1.746	89	(34)	1.801
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.465	3.779	-	61.244
Outros processos tributários	91.609	4.210	(4.767)	91.052
Cível	17.147	3.911	(1.268)	19.790
Trabalhista	1.052	415	(38)	1.429
	<u>169.019</u>	<u>12.404</u>	<u>(6.107)</u>	<u>175.316</u>

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			31/12/2024
	31/12/2023	Adições	Baixas	
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 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Tributárias	1.023.503	995.244
Cíveis	55.777	54.456
Trabalhistas	9.362	7.161
Total	<u>1.088.642</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)

30/06/2025						
Entidade adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	398.007	-	398.007	CDI	9 de setembro de 2025
	Outros	6.276	19.225	25.501		
		<u>404.283</u>	<u>19.225</u>	<u>423.508</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>		

(a) No dia 2 de julho de 2025, por ocasião do vencimento da dívida da subsidiária EDRJ113 Participações contraída na aquisição de participação societária na empresa Espírito Santo Mall (empresa detentora de 100% do Shopping Vila Velha), a EDRJ113 Participações assinou um aditamento ao contrato anterior estabelecendo um novo vencimento com previsão de pagamento em 9 de setembro de 2025.

15.2. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Obrigações trabalhistas	25.663	43.442	95.565	138.949
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	9.636	9.922	9.636	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	953	1.332	18.493	16.536
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	935	591	5.273	6.770
Redução de capital a pagar de acionista não controlador (nota explicativa nº 23)	-	-	59.810	62.759
Outros	17.796	16.794	66.106	53.403
	<u>59.725</u>	<u>76.823</u>	<u>259.625</u>	<u>293.081</u>
Circulante	41.262	51.839	250.022	284.100
Não circulante	18.463	24.984	9.603	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 período de seis meses findo em 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativos				
Avaliação a valor justo de “swap”	39.931	53.850	39.931	53.850
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)	11.987	11.924	88.643	87.695
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	199.281	168.476	320.872	295.671
Programa de Incentivo de Longo Prazo	24.513	20.987	24.513	20.987
Outros	37.614	30.320	89.683	50.375
	<u>313.326</u>	<u>285.557</u>	<u>563.642</u>	<u>508.578</u>
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(19.432)	(17.496)	(63.377)	(58.699)
Mais-valia de propriedades para investimento	-	-	(3.337.466)	(3.404.741)
Contas a receber - ajuste de aluguel linear	(5.403)	(4.976)	(31.324)	(15.549)
Capitalização de juros	(2.332)	(2.431)	(13.979)	(14.275)
Amortização do ágio por rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(284.272)	(285.049)
Ganho de valor justo em investimentos	-	(1.073)	-	(1.073)
Ganho na renegociação de dívidas	(397)	(499)	(398)	(560)
Ganho por compra vantajosa	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)
Outros	(64.967)	(26.582)	(69.643)	(32.482)
	<u>(1.548.300)</u>	<u>(1.508.826)</u>	<u>(5.244.503)</u>	<u>(5.256.472)</u>
Total líquido	<u>(1.234.974)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.680.861)</u>	<u>(4.747.894)</u>
Posição ativa, líquida	-	-	7.776	7.511
Posição passiva, líquida	(1.234.974)	(1.223.269)	(4.688.637)	(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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(1.223.269)	(1.285.212)	(4.747.894)	(4.839.828)
Outros eventos societários	-	-	-	(51.663)
Realização (constituição) de imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.705)	61.943	67.033	143.597
Saldo final	<u>(1.234.974)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.680.861)</u>	<u>(4.747.894)</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
2025	-	-	968	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	254.908	227.139	433.815	379.235
	<u>313.326</u>	<u>285.557</u>	<u>563.642</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 período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e de 2024, é como segue:

Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	Seis meses findo em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	467.784	443.980	543.386	522.060
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	(159.047)	(150.953)	(184.751)	(177.500)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	175.135	184.331	11.922	12.748
Juros sobre o capital próprio (recebido de controladas) e pagos aos acionistas	27.131	(18.161)	34.679	-
Amortização de mais-valia de investimentos	(11.606)	(10.810)	-	-
Baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(36.971)	(21.921)	-	-
Outros custos indedutíveis na venda das participações societárias	-	(6.469)	-	17.409
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais não contabilizados no período	-	-	(13.463)	(4.488)
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários - FIs	(12)	(346)	7.002	14.369
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	98.471	79.399
Despesas não dedutíveis	(1.016)	(2.124)	(15.554)	(10.436)
Outras (adições) exclusões	(5.327)	(358)	26.349	22.214
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<u>(11.713)</u>	<u>(26.811)</u>	<u>(35.345)</u>	<u>(46.285)</u>
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>				
Corrente	(8)	(24.395)	(102.378)	(127.637)
Diferido	(11.705)	(2.416)	67.033	81.352
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>(11.713)</u>	<u>(26.811)</u>	<u>(35.345)</u>	<u>(46.285)</u>
Alíquota fiscal efetiva total	2,50%	6,04%	6,50%	8,87%

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

Em 30 de junho 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 de seis meses findo em 30 de junho de 2025, a Companhia adquiriu, por meio da subsidiária Br Malls, 7.677.900 ações de sua própria emissão pelo valor de R\$150.412.

Em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a quantidade de ações em tesouraria é de 43.324.774 ações e de 36.230.548 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$20,90 (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\$22,74 (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 30 de junho 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>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Patrimônio líquido</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	110.838	112.765
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	555.373	562.471
Outros	96.276	94.392
	<u>762.487</u>	<u>769.628</u>

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Resultado do período</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	18.637	16.314
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	-	3.343
Outros	33.333	38.949
	<u>51.970</u>	<u>58.606</u>

- b) Principais saldos de balanço e resultado do FII Shopping Parque D. Pedro em 30 de junho de 2025

	<u>FII Shopping Parque D. Pedro (34,20%) 30/06/2025</u>
<u>Balanço patrimonial</u>	
Ativo circulante	54.072
Ativo não circulante	294.190
Passivo circulante	24.394
Passivo não circulante	43.337
Patrimônio líquido	280.531
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	110.838
<u>Resultado e dividendos pagos</u>	<u>30/06/2025</u>
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	70.606
Lucro líquido e resultado abrangente do período	61.287
Lucro do período atribuído aos não controladores	18.637
Dividendos pagos	26.010

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.

	<u>Ações Ordinárias</u>	
	<u>Seis meses findos em</u>	
	<u>30 de junho de</u>	
<u>Resultado básico por ação</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	456.071	417.169
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	542.937	572.493
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(28.817)	(19.581)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	514.120	552.912
Lucro líquido básico por ação	<u>0,8871</u>	<u>0,7545</u>

b) Lucro líquido diluído por ação

Resultado diluído por ação	Ações Ordinárias	
	Seis meses findos em 30 de junho de	
	2025	2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	456.071	417.169
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	544.100	572.493
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(28.817)	(19.581)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	515.283	552.912
Lucro diluído por ação	0,8851	0,7545

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	Seis meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas de aluguéis	96.224	93.319	966.818	936.533
Receita de serviços	37.915	38.848	168.738	150.461
Cessão de direito de uso	836	810	10.102	11.785
Estacionamentos	10.456	16.349	299.072	273.505
Outros	1	308	2.271	12.443
Impostos e contribuições e outras deduções	(11.412)	(13.036)	(99.275)	(98.710)
Total	134.020	136.598	1.347.726	1.286.017

19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Seis meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Depreciação e amortização de propriedades	(6.850)	(6.772)	(220.415)	(227.059)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(542)	(542)	(4.965)	(5.642)
Amortização de mais-valia de ativos	(35.498)	(33.123)	(1.808)	(2.426)
Custo de serviços prestados	(2.150)	-	(41.595)	(36.019)
Gastos com imóveis alugados	(1.438)	(2.417)	(29.587)	(36.393)
Custos de estacionamentos	(711)	(749)	(33.981)	(28.155)
Custos operacionais de shoppings	(1.432)	(1.720)	(22.577)	(24.955)
Total	(48.621)	(45.323)	(354.928)	(360.649)

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Seis meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com pessoal	(78.951)	(80.624)	(185.971)	(182.211)
Serviços profissionais	(18.984)	(16.637)	(34.594)	(39.472)
Despesas com ocupação	(147)	(201)	(1.232)	(1.390)
Depreciação e amortização	(22.224)	(18.771)	(72.335)	(72.720)
Amortização de direito de uso de arrendamento	-	-	(1.485)	(1.355)
Despesas de utilidades e serviços	(232)	(147)	(813)	(782)
Despesas legais e tributárias	(414)	(615)	(2.288)	(1.174)
Reversão (provisão) para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(1.305)	1.046	(25.822)	(29.163)
Outras despesas administrativas	(4.807)	(4.916)	(12.815)	(16.699)
Total	(127.064)	(120.865)	(337.355)	(344.966)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Seis meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCIs e debêntures	(163.917)	(182.665)	(408.671)	(322.437)
Custo de estruturação de dívida	(8.411)	(7.123)	(16.962)	(18.092)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	(2.067)	(29.954)	(6.763)
Outras despesas financeiras	(21.867)	(16.666)	(70.471)	(49.474)
	(194.195)	(208.521)	(526.058)	(396.766)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	93.008	69.876	196.183	148.352
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	35.361	21.317	35.361	21.317
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	1.772	-	-	-
Variações monetárias ativas	2.312	2.404	9.565	6.705
Atualização, multa e juros de contas a receber	591	693	7.070	14.229
Outras receitas financeiras	68.233	9.081	27.983	36.931
	201.277	103.371	276.162	227.534
Resultado financeiro, líquido	7.082	(105.150)	(249.896)	(169.232)

- (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

	Seis meses findos em 30 de junho 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	104.231	148.540	100.937
Baixa de mais-valia na venda de ativos	(116.305)	(53.188)	(170)	(410)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	(515)	(999)	(515)	(999)
Outros	(24.015)	(13.474)	(45.080)	(26.131)
Total	(12.737)	36.570	102.775	73.397

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 30 de junho 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 30 de junho de 2025 e de 2024, essas receitas totalizam R\$6.771 e R\$6.015, 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 30 de junho 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			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	154	-	156
Ricardo Rique (ii)	1.982	-	1.759	-
Reinaldo Rique (iii)	15.661	-	14.848	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	7.207	-	7.207
Parque D. Pedro 1 BV (v)	40.923	-	39.285	-
CPPIB US RE-A Inc. (vi)	-	59.810	-	62.759
	58.566	67.171	55.892	70.122

- (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\$40.923 em 30 de junho 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\$31.083 e R\$48.852 nos períodos de seis meses findos em 30 de junho 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\$1.030.295 em 30 de junho 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\$126.902 (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

A 3ª outorga do programa híbrido de opções de ações concluiu seu período de “vesting” no mês de abril de 2025, sendo que após apurar as metas estabelecidas, 106.794 ações adicionais foram entregues aos beneficiários do respectivo programa, e 162.566 ações expiraram.

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

No período findo em 30 de junho de 2025 e de 2024, foi reconhecido R\$4.090 e R\$7.023, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

b) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações e Ações de Performance da Companhia.

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.

Data da outorga:	1ª outorga		2ª outorga	
	4 de abril de 2024		9 de abril de 2025	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações	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	429.998	8.816
Valor médio por ação entregue (em reais - R\$)	-	R\$11,63	-	R\$10,25
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	240.783	5.087
Performance baseada em condições de não mercado	213.879	4.121	240.783	4.715
Total das ações de performance	427.758	6.945	481.565	9.802
Valor justo total atribuído a cada programa	-	14.629	-	18.618

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

Em relação a 2ª outorga as apurações das metas estabelecidas ocorrerão em 9 de abril de 2028. Não houve ações expiradas da referida outorga.

No período findo em 30 de junho de 2025 foi reconhecido R\$6.725 (R\$1.681 no período findo em 30 de junho de 2024), 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

No dia 1º de abril de 2024, a Companhia outorgou um programa de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia, incluindo dois lotes de 84.711 ações, totalizando 169.422 ações. As ações concedidas aos beneficiários têm como origens ações em tesouraria já líquidas dos impostos, no qual a quantidade foi de 63.534 ações para cada lote, em um total de 127.068 ações, por um custo médio de R\$22,41, totalizando R\$2.848. O valor justo dessas ações é de R\$2.791 e possui um período de “lock-up” de um ano para o segundo lote.

No dia 1º de abril de 2025, a Companhia outorgou 110.692 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 80.252 ações por um custo médio de R\$20,88, totalizando R\$1.676. O valor justo dessas ações é de R\$1.530 e possui um período de “lock-up” de um ano.

No período findo em 30 de junho de 2025 foi reconhecido R\$2.199 (R\$356 no período findo em 30 de junho de 2024), 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.

No dia 1º de abril de 2025, a Companhia outorgou 155.348 ações a título de remuneração de executivos da Companhia. O total de ações foi dividido em 5 (cinco) lotes, que intercalam o período de carência de dois em dois anos, com o prazo máximo de 5 (cinco) anos e restrição para negociação no prazo máximo de 7 (sete) 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\$2.963 e será reconhecido de acordo com o período de “vesting” de cada lote, no prazo máximo de 5 (cinco) 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\$20,88, totalizando R\$3.244.

No período findo em 30 de junho de 2025 e de 2024, foi reconhecido R\$6.454 e R\$13.861, 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 de seis meses findos em 30 de junho 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:

	Seis meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Atividades operacionais</u>				
Dividendos e Juros sobre capital próprio a receber	42.048	51.058	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	<u>165.762</u>	<u>-</u>	<u>165.762</u>	<u>71.240</u>
	<u>207.810</u>	<u>51.058</u>	<u>165.762</u>	<u>71.240</u>
<u>Atividades de investimento</u>				
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	-	448.112	-	-
Ações/Quotas recebidas como pagamento pela venda de ativos, mantidas em aplicações financeiras	-	57.045	286.129	179.919
Adição de direito de uso de ativos arrendados	-	-	3.589	-
	<u>-</u>	<u>505.157</u>	<u>289.718</u>	<u>179.919</u>
	<u>207.810</u>	<u>556.215</u>	<u>455.480</u>	<u>251.159</u>



**RELATÓRIO
DE RESULTADOS
2T25**

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

14 de agosto 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

Tel.: +55 (21) 2583-9800

E-mail: ri@allos.co

ri.allos.co

2T25

SSS +7,1%, SSR +7,7% e FFO/ação +9%

Rio de Janeiro, 13 de agosto 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 segundo trimestre de 2025 (2T25). A Companhia, ao final do 2T25 detinha participação em 45 shopping centers, totalizando 1.909 mil m² de ABL Total e 1.242 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 296 mil m².

DESTAQUES DO 2T25

FFO POR AÇÃO CRESCE 8,8%

No 2T25, o FFO atingiu R\$304,6 milhões, avanço de 1,9% versus o 2T24, mesmo com o cenário de juros mais altos. O FFO por ação cresceu 8,8%, impulsionado pelos últimos programas de recompra de ações.

VENDAS CRESCEM 9,5% E SSS 7,1%

As vendas totalizaram R\$10,1 bilhões, avançando 9,5% YoY, potencializadas pelas ações de qualificação de mix e gestão de portfólio. O indicador SSS atingiu 7,1% no 2T25 e o SAS foi de 7,9%.

RECEITA CRESCE 8,4%

A Receita da ALLOS alcançou R\$656,4 milhões no 2T25, crescimento de 8,4% versus o 2T24. Destaque para receita de locação, que avançou 6,7% no período. O indicador SSR fechou o 2T25 em 7,7%.

MÍDIA AVANÇA 31,3%

Receitas de mídia seguem como destaque de crescimento da Companhia, atingindo R\$ 45,2 milhões no 2T25, crescimento de 31,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

CUSTOS CAEM 8,9%

A boa performance operacional e redução de 8,9% em custos, levaram a margem NOI a atingir 93,3% no segundo trimestre de 2025. O indicador fechou em R\$579,8 milhões, 8,5% maior que no 2T24.

REDUÇÃO DE DESPESAS E GANHO DE MARGEM EBITDA

A ALLOS segue obtendo ganhos de eficiência e, no 2T25, as despesas com vendas e administrativas registram queda de 1,0% em comparação ao 2T24. O EBITDA do 2T25 alcançou R\$475,7 milhões, crescimento de 10,8%, com margem de 72,5%, 160 bps maior que no 2T24.

ALLOS RETORNA 78,8% DO FFO AOS ACIONISTAS

No primeiro semestre de 2025 a ALLOS retornou aos seus acionistas R\$456,4 milhões entre dividendos, JCP e recompra de ações. O montante corresponde a 78,8% do FFO registrado no primeiro semestre de 2025. O indicador Dívida Líquida/EBITDA se mantém estável em 1,7x.

ESTUDO DE CASO | A FORÇA DO PORTFOLIO: REGIÕES CENTRO OESTE E SUL

Dando continuidade à série de estudos de caso que evidencia a força do portfólio da ALLOS, composto por ativos líderes estrategicamente distribuído por todo o território nacional, neste trimestre, destacamos os 8 shoppings localizados nas Regiões Centro-Oeste (CO) e Sul. Os shoppings da ALLOS situados no Centro-Oeste representam 23% do total das vendas, com 12,3% da ABL da região. Já no Sul, o *market share* de vendas dos ativos da Companhia representam 12,5%, com apenas 5,4% da ABL da região.

[Clique aqui](#) e leia o relatório na íntegra

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Concluimos mais um trimestre de bons resultados, sustentados por um forte crescimento de vendas. Aceleramos a geração de receitas e obtivemos ganhos de eficiência em custos e despesas, potencializando os benefícios da nossa escala.

No 2T25, as vendas em nossos shoppings superaram os R\$10 bilhões, um incremento de 9,5% yoy. O indicador de vendas mesmas lojas (SSS) fechou em 7,1%, e a diferença de crescimentos em vendas totais e SSS evidencia o trabalho que vem sendo feito na curadoria de mix, trazendo lojistas cada vez mais conectados às necessidades dos consumidores e entregando experiências encantadoras em nossos shoppings.

No 2T25, seguimos empenhados para que os shoppings se mantenham bem ocupados, com operações relevantes e entregando resultados que gerem crescimento sustentável. Para isso, utilizamos uma base robusta de dados gerada em nosso ecossistema, para monitorar tendências de consumo e do varejo, e planejar o futuro dos nossos shoppings. Alinhados aos desejos dos clientes, no 2T25, assinamos 188 contratos de locação, com destaque para quatro restaurantes, Pobre Juan no Shopping Campo Grande, Vamo no Shopping Tijuca, Sardinha Taberna Portuguesa no Plaza Niterói e Madero no Shopping Metrô Santa Cruz.

A receita líquida atingiu R\$656 milhões, incremento de 8,4% yoy, com destaque para as receitas de aluguel mínimo e percentual que, em conjunto, cresceram 6,6% no mesmo período. Já o indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) fechou o 2T25 em 7,7%, refletindo o crescimento real na base instalada de lojas. Além disso, o resultado de estacionamento e serviços atingiram crescimentos de dois dígitos no 2T25, 12,9% e 20,9%, respectivamente. O elevado crescimento em serviços foi potencializado pela linha de mídia, que saltou 34% no período.

No segundo trimestre, o NOI foi de R\$580 milhões e o EBITDA R\$476 milhões, incrementos de 8,5% e 10,8%, respectivamente. Importante pontuar que conseguimos capturar ganhos adicionais de eficiência operacional e financeira, com redução em custos e despesas que, aliados ao crescimento em receitas, levaram a margem NOI para 93,3% e a margem EBITDA a 72,5%, incrementos de 100bps e 160bps yoy, respectivamente.

O FFO atingiu R\$304,6 milhões no trimestre, avanço de 1,9% versus o 2T24, mesmo com Selic passando de 10,5% no 2T24 para 15,0% no 2T25. O FFO por ação, por sua vez, cresceu 8,8%, impulsionado pelos últimos programas de recompra de ações.

Maior foi o primeiro mês completo após a implantação dos aplicativos e programas de relacionamento em mais 25 shoppings da ALLOS, e alcançamos resultados excelentes, que demonstram a maturidade e o valor do nosso ecossistema, dado o engajamento de lojistas e consumidores observado. Já no primeiro mês, o programa já contava com 25% da base de lojistas oferecendo benefícios, o que reduz o custo de implementação dessa importante ferramenta de marketing e engajamento.

Além disso, com uma atuação cada vez mais integrada entre ativações físicas nos shoppings e comunicação hiper segmentadas através dos canais digitais, atingimos um significativo engajamento dos consumidores, com 55% dos membros ativos enviando informações de compras nos shoppings que receberam o programa recentemente.

No segundo trimestre assinamos dois novos contratos para projetos multiuso: um com o Grupo Vivart, no Shopping Estação Cuiabá, e outro com a Construtora MG Tec, no São Bernardo Plaza Shopping – este já com projeto aprovado. Esses dois novos contratos adicionam cinco torres, com mais de 800 unidades residenciais e comerciais, e 35 mil m² de área privativa, com geração de caixa projetada de R\$42 milhões, na participação da companhia. No total o pipeline assinado totaliza 69 torres e mais de 662 mil m² de área privativa em desenvolvimento, com geração de caixa total projetada de R\$ 433 milhões. Ao todo, mais de 35 mil pessoas passarão a habitar áreas integradas aos empreendimentos da Companhia.

Adicionalmente, dado o cenário de maior custo de capital e com a Companhia gerando caixa de maneira forte e sustentável, continuamos com a estratégia de retornar capital para os acionistas, e, durante o primeiro semestre de 2025, foram R\$456,4 milhões retornados em dividendos, JCP e recompra de ações. O montante corresponde a quase 80% do FFO registrado nesses primeiros seis meses do ano.

Importante salientar que, mesmo com essa estratégia de retorno de capital, e de continuar investido em nosso negócio, terminamos o segundo trimestre com o nível de endividamento muito equilibrado, em 1,7x dívida líquida/EBITDA, que entendemos ser adequado, dado o cenário macroeconômico atual.

Em maio, a Helloo, em parceria com a NEOOH, foram escolhidas como operadoras de mídia indoor out of home (OOH) de aeroportos. O negócio prevê a gestão e comercialização dos inventários de mídia em 17 aeroportos do país, entre eles o de Congonhas, em São Paulo, pelos próximos 10 anos. A operação foi iniciada em julho e é um marco importante para o nosso negócio de mídia, colocando a Helloo em posição de grande relevância no mercado OOH.

Desejamos um boa leitura a todos e o time de RI fica a disposição em caso de dúvidas.

Time ALLOS

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 2T25

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	2T25	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma	6M25	6M24 Proforma	6M25 / 6M24 Δ%Proforma
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>						
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	671.046	610.746	9,9%	1.301.911	1.204.053	8,1%
NOI	594.423	539.603	10,2%	1.154.348	1.069.446	7,9%
Margem %	93,4%	92,4%	106 bps	93,3%	92,7%	62 bps
EBITDA Ajustado	490.356	434.350	12,9%	946.128	862.451	9,7%
Margem %	73,1%	71,1%	196 bps	72,7%	71,6%	104 bps
Lucro Líquido	201.401	312.865	-35,6%	456.071	378.701	20,4%
Margem %	30,0%	51,2%	-2121 bps	35,0%	31,5%	358 bps
FFO	304.604	298.984	1,9%	579.321	563.623	2,8%
Margem %	46,4%	49,4%	-296 bps	45,4%	47,2%	-179 bps
FFO por ação	0,61	0,56	8,8%	1,16	1,06	9,8%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear						
Receita Líquida	656.394	605.690	8,4%	1.274.753	1.193.103	6,8%
NOI	579.771	534.546	8,5%	1.127.190	1.058.496	6,5%
Margem %	93,3%	92,3%	97 bps	93,2%	92,6%	54 bps
EBITDA Ajustado	475.703	429.294	10,8%	918.970	851.501	7,9%
Margem %	72,5%	70,9%	160 bps	72,1%	71,4%	72 bps
Lucro Líquido	186.749	307.808	-39,3%	428.914	367.751	16,6%
Margem %	28,5%	51,2%	-2278 bps	35,0%	31,5%	358 bps
FFO	304.604	298.984	1,9%	579.321	563.623	2,8%
Margem %	46,4%	49,4%	-296 bps	45,4%	47,2%	-179 bps
FFO por ação	0,61	0,56	8,8%	1,16	1,06	9,8%
Total de ações ex-ações em tesouraria	499.612.135	533.605.580	-6,4%			
Total de ações	542.936.909	542.936.909	0,0%			
(-) Total de ações em tesouraria	(43.324.774)	(9.331.329)	364,3%			

Principais Indicadores	2T25	2T24	2T25/2T24 Δ%	6M25	6M24	6M25 / 6M24 Δ%
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>						
Desempenho Operacional						
Vendas Totais @100% (R\$ mil) ¹	10.126.870	9.247.402	9,5%	19.233.650	17.920.264	7,3%
Vendas Totais @Proforma (R\$ mil) ¹	6.593.624	6.024.436	9,4%	12.490.866	11.650.638	7,2%
Vendas/m ² (R\$)	1.982	1.845	7,4%	1.880	1.776	5,9%
Vendas/m ² @Proforma (R\$)	1.982	1.848	7,2%	1.880	1.781	5,6%
SSS (% vendas mesmas lojas)	7,1%	3,9%	321 bps	4,8%	5,0%	-13 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	7,7%	2,6%	504 bps	6,3%	3,5%	285 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,2%	10,5%	-26 bps	10,7%	10,8%	-9 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	1,9%	1,1%	77 bps	2,5%	2,5%	-2 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,4%	96,3%	11 bps	96,4%	96,3%	11 bps
ABL Total Final (m ²)	1.908.864	2.053.778	-7,1%	1.908.864	2.053.778	-7,1%
ABL Própria Final (m ²)	1.242.280	1.276.678	-2,7%	1.242.280	1.276.678	-2,7%

¹ Desconsidera Araguaia Shopping e Rio Design Leblon

DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

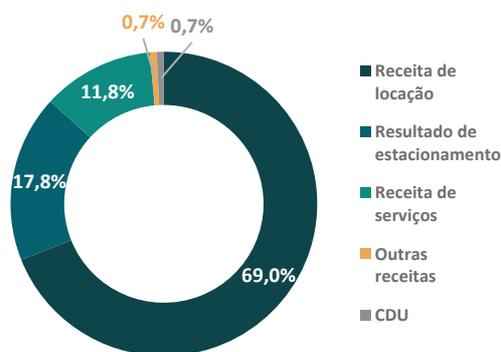
No segundo trimestre de 2025, a ALLOS apresentou receita líquida de R\$656,4 milhões, 8,4% maior que a registrada no 2T24. Destaque para a continuidade da aceleração em locação e para os crescimentos de dois dígitos em serviços e estacionamento.

A receita de locação foi de R\$486,2 milhões, um aumento de 6,7% versus o 2T24, explicado pelos avanços de 5,0% em aluguel mínimo, que já reflete uma aceleração dos índices de correção dos contratos, 25,0% em aluguel complementar, que acompanhou o forte desempenho de vendas nos shoppings, e 28,4% em mídia.

O resultado de estacionamento somou R\$125,1 milhões no 2T25, com aumento de 12,9% comparado ao mesmo trimestre de 2024. O crescimento pode ser explicado, majoritariamente, pelos reajustes de tarifas ocorridos nos últimos trimestres.

No 2T25, a receita de serviços totalizou R\$83,0 milhões, representando um aumento de 20,9% em relação à base do ano anterior, potencializadas pelos serviços de mídia.

Composição da Receita Líquida



Receitas por Natureza	2T25	2T24	2T25 / 2T24 Δ%	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	486.156	468.457	3,8%	455.454	6,7%
CDU	5.239	6.169	-15,1%	6.026	-13,1%
Resultado de estacionamento	125.075	113.382	10,3%	110.747	12,9%
Outras receitas ¹	5.137	11.940	-57,0%	11.775	-56,4%
Receita de serviços	83.031	68.676	20,9%	68.676	20,9%
Ajuste aluguel linear	14.652	5.189	n/a	5.057	n/a
Impostos sobre faturamento	(48.244)	(46.989)	2,7%	(46.989)	2,7%
Receita Líquida	671.046	626.823	7,1%	610.746	9,9%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	656.394	621.634	5,6%	605.690	8,4%

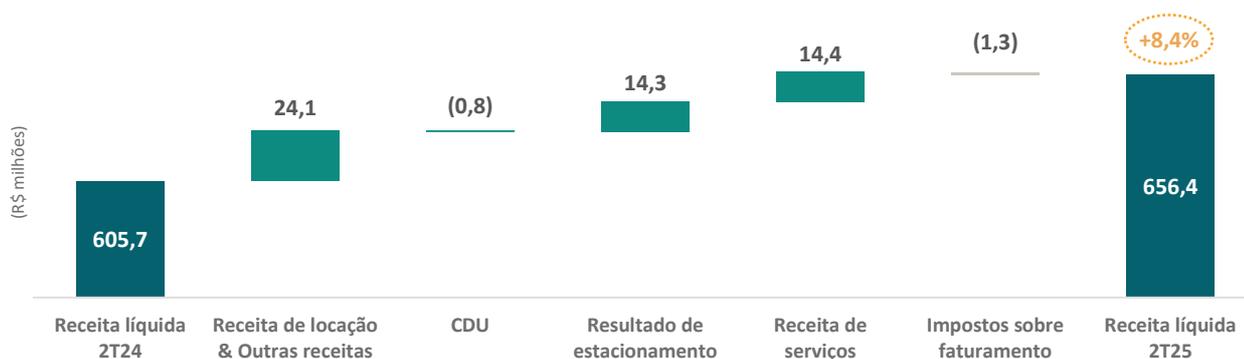
¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

Receitas por Natureza	6M25	6M24	6M25 / 6M24 Δ%	6M24 Proforma	6M25 / 6M24 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	948.698	936.714	1,3%	901.884	5,2%
CDU	10.210	11.924	-14,4%	11.576	-11,8%
Resultado de estacionamento	241.609	225.895	7,0%	217.295	11,2%
Outras receitas ¹	9.081	17.722	-48,8%	16.574	-45,2%
Receita de serviços	162.186	142.510	13,8%	142.510	13,8%
Ajuste aluguel linear	27.158	11.267	141,0%	10.950	148,0%
Impostos sobre faturamento	(97.031)	(96.736)	0,3%	(96.736)	0,3%
Receita Líquida	1.301.911	1.249.297	4,2%	1.204.053	8,1%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	1.274.753	1.238.029	3,0%	1.193.103	6,8%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios



Evolução da Receita Líquida

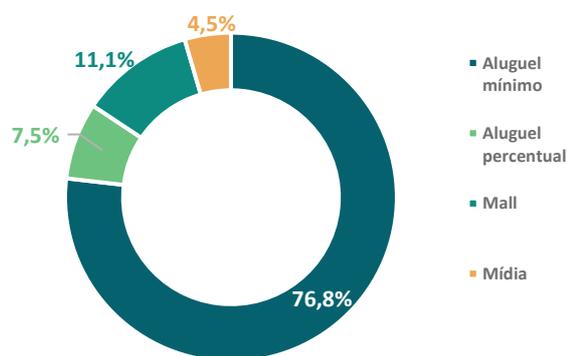


RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação atingiu R\$486,2 milhões, um aumento de 6,7% versus o 2T25, impactada pela aceleração dos índices de correção dos contratos, crescimento em vendas nos shoppings e alta performance em mídia.

No 2T25, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$373,5 milhões, um avanço de 5,0% em comparação ao 2T24. O aluguel percentual, por sua vez, somou R\$36,7 milhões, um crescimento de 25%, no mesmo período, impulsionado pela forte performance em vendas nos shoppings. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR), líquido de descontos, apresentou crescimento de 7,7% em comparação ao 2T24.

Composição da Receita de Locação



Em mais um trimestre, um dos destaques de crescimento foi a linha de Mídia que somou R\$21,9 milhões, avanço de 28,4% versus 2T24. A performance demonstra a trajetória consistente de crescimento dessa linha de negócios da Companhia. Mais detalhes serão apresentados na seção correspondente.

Evolução da Receita de Locação



NOI

No 2T25, o NOI da ALLOS atingiu R\$579,8 milhões, avanço de 8,5% versus o mesmo período do ano anterior, com margem de 93,3%, impulsionado principalmente pela aceleração em aluguéis e pelo resultado de estacionamento, que manteve crescimento de dois dígitos ao longo do trimestre. Além disso, o aumento de 97 bps YoY em margem NOI, reflete ganhos de eficiência em custos operacionais, principalmente com menores custos com lojas vagas e com a qualificação do mix de lojistas, convertida em uma menor necessidade de provisionamento.

- DESTAQUES
- Mensagem da Administração
- Principais Indicadores
- DESEMPENHO FINANCEIRO
- DESEMPENHO OPERACIONAL
- ESTUDO DE CASO
- MÍDIA
- DESENVOLVIMENTO
- PRODUTOS DIGITAIS
- SUSTENTABILIDADE
- PORTFOLIO
- ANEXOS



NOI	2T25	2T24	2T25 / 2T24 Δ%	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	486.156	468.457	3,8%	455.454	6,7%
Ajuste aluguel linear	14.652	5.189	182,4%	5.057	189,8%
CDU	5.239	6.169	-15,1%	6.026	-13,1%
Outras receitas	5.137	7.087	-27,5%	6.922	-25,8%
Resultado de estacionamento	125.075	113.382	10,3%	110.747	12,9%
Resultado Operacional	636.259	600.283	6,0%	584.207	8,9%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(27.771)	(32.149)	-13,6%	(30.477)	-8,9%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(14.064)	(15.294)	-8,0%	(14.127)	-0,4%
(=) NOI	594.423	552.841	7,5%	539.603	10,2%
Margem NOI	93,4%	92,1%	133 bps	92,4%	106 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	579.771	547.652	5,9%	534.546	8,5%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,3%	92,0%	124 bps	92,3%	97 bps

NOI	6M25	6M24	6M25 / 6M24 Δ%	6M24 Proforma	6M25 / 6M24 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receita de locação	948.698	936.714	1,3%	901.884	5,2%
Ajuste aluguel linear	27.158	11.267	141,0%	10.950	148,0%
CDU	10.210	11.924	-14,4%	11.576	-11,8%
Outras receitas	9.081	12.869	-29,4%	11.721	-22,5%
Resultado de estacionamento	241.609	225.895	7,0%	217.295	11,2%
Resultado Operacional	1.236.756	1.198.670	3,2%	1.153.425	7,2%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(56.124)	(62.410)	-10,1%	(58.009)	-3,3%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(26.284)	(28.347)	-7,3%	(25.970)	1,2%
(=) NOI	1.154.348	1.107.913	4,2%	1.069.446	7,9%
Margem NOI	93,3%	92,4%	91 bps	92,7%	62 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.127.190	1.096.645	2,8%	1.058.496	6,5%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,2%	92,4%	83 bps	92,6%	54 bps

EBITDA AJUSTADO

No segundo trimestre de 2025, o EBITDA alcançou R\$475,7 milhões, com margem de 72,5% e crescimento de 10,8%. Além da performance operacional, o avanço das receitas de serviços, principalmente serviços de mídia, que cresceu 33,9% no segundo trimestre, contribuíram para a performance do indicador. As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas foram de R\$112,1 milhões no 2T25, queda de 1,0% versus o 2T24. Os ganhos de eficiência em despesas, contribuíram para o aumento em margem EBITDA de 160 bps no 2T25, em comparação com o mesmo período de 2024. As despesas não recorrentes são referentes, majoritariamente, ao complemento do registro contábil das vendas de ativos e à atualização de provisões para contingências.

EBITDA	2T25	2T24	2T25 / 2T24 Δ%	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	579.771	547.652	5,9%	534.546	8,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(48.244)	(46.989)	2,7%	(46.989)	2,7%
(+) Receita líquida de serviços	61.718	52.201	18,2%	52.201	18,2%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(5.405)	(2.073)	n/a	(2.073)	n/a
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(112.137)	(113.244)	-1,0%	(113.244)	-1,0%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	475.703	442.400	7,5%	429.294	10,8%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	72,5%	71,2%	131 bps	70,9%	160 bps
EBITDA	6M25	6M24	6M25 / 6M24 Δ%	6M24 Proforma	6M25 / 6M24 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.127.190	1.096.645	2,8%	1.058.496	6,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(97.031)	(96.736)	0,3%	(96.736)	0,3%
(+) Receita líquida de serviços	124.396	109.437	13,7%	109.437	13,7%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(8.692)	(1.733)	n/a	(1.733)	n/a
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(226.894)	(222.816)	1,8%	(222.816)	1,8%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	918.970	889.650	3,3%	851.501	7,9%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	72,1%	71,9%	23 bps	71,4%	73 bps



RESULTADO FINANCEIRO

No 2T25, as receitas financeiras da ALLOS somaram R\$103,5 milhões, uma redução de 0,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido a um menor saldo médio de caixa. Já as despesas financeiras totalizaram R\$239,4 milhões no 2T25, um aumento de 19,8% em comparação ao 2T24. Esse resultado deriva, majoritariamente, do aumento das taxas de juros.

Resultado Financeiro	2T25	2T24	2T25 / 2T24 Δ%	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receitas Financeiras	103.461	103.780	-0,3%	103.780	-0,3%
Receita Financeira	111.946	115.742	-3,3%	115.742	-3,3%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(8.485)	(11.962)	-29,1%	(11.962)	-29,1%
Despesas Financeiras	(239.430)	(199.910)	19,8%	(199.910)	19,8%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(209.023)	(175.052)	19,4%	(175.052)	19,4%
Custo de Estruturação	(3.904)	(6.043)	-35,4%	(6.043)	-35,4%
Outras Despesas Financeiras	(11.845)	(13.378)	-11,5%	(13.378)	-11,5%
SWAP (Valor Justo)	34.932	28.164	24,0%	28.164	24,0%
Resultado Financeiro Recorrente	(101.037)	(67.966)	48,7%	(67.966)	48,7%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	3.897	(2.354)	n/a	(2.354)	n/a
Resultado Financeiro	(97.140)	(70.321)	38,1%	(70.321)	38,1%

Resultado Financeiro	6M25	6M24	6M25 / 6M24 Δ%	6M24 Proforma	6M25 / 6M24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receitas Financeiras	216.321	180.899	19,6%	180.899	19,6%
Receita Financeira	232.210	199.113	16,6%	199.113	16,6%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(15.889)	(18.215)	-12,8%	(18.215)	-12,8%
Despesas Financeiras	(479.160)	(376.347)	27,3%	(376.347)	27,3%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(418.996)	(334.811)	25,1%	(334.811)	25,1%
Custo de Estruturação	(12.522)	(11.565)	8,3%	(11.565)	8,3%
Outras Despesas Financeiras	(21.313)	(24.534)	-13,1%	(24.533)	-13,1%
SWAP (Valor Justo)	40.937	17.820	129,7%	17.820	129,7%
Resultado Financeiro Recorrente	(221.902)	(177.628)	24,9%	(177.628)	24,9%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	4.262	(1.918)	n/a	(1.918)	n/a
Resultado Financeiro	(217.640)	(179.546)	21,2%	(179.546)	21,2%

FFO

No 2T25, o FFO por ação cresceu 8,8%, impulsionado pelos programas de recompra de ações. Nos últimos doze meses, foram recompradas 34,5 milhões de ações, que representam 6,0% do total de ações da Companhia. O FFO atingiu R\$304,6 milhões, com crescimento de 1,9% comparado com o mesmo período do ano anterior. A variação positiva do indicador no trimestre reflete, além do forte desempenho operacional, os efeitos das ações de gestão de passivo, que auxiliaram na redução do impacto do aumento das taxas de juros.

Funds from Operations - FFO	2T25	2T24	2T25 / 2T24 Δ%	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
EBITDA Ajustado	490.356	447.588	9,6%	434.350	12,9%
(+) Receitas financeiras	103.461	103.780	-0,3%	103.780	-0,3%
(-) Despesas financeiras	(239.430)	(199.910)	19,8%	(199.910)	19,8%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(35.130)	(34.180)	2,8%	(34.180)	2,8%
(+) Ajuste aluguel linear	(14.652)	(5.189)	n/a	(5.057)	n/a
(=) FFO	304.604	312.090	-2,4%	298.984	1,9%
Margem FFO %	46,4%	50,2%	-380 bps	49,4%	-295 bps
FFO por ação	0,61	0,58	4,2%	0,56	8,8%

Funds from Operations - FFO	6M25	6M24	6M25 / 6M24 Δ%	6M24 Proforma	6M25 / 6M24 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
EBITDA Ajustado	946.128	900.918	5,0%	862.451	9,7%
(+) Receitas financeiras	216.321	180.899	19,6%	180.899	19,6%
(-) Despesas financeiras	(479.160)	(376.347)	27,3%	(376.347)	27,3%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(76.810)	(92.430)	-16,9%	(92.430)	-16,9%
(+) Ajuste aluguel linear	(27.158)	(11.267)	141,0%	(10.950)	148,0%
(=) FFO	579.321	601.772	-3,7%	563.623	2,8%
Margem FFO %	45,4%	48,6%	-316 bps	47,2%	-179 bps
FFO por ação	1,16	1,13	2,8%	1,06	9,8%

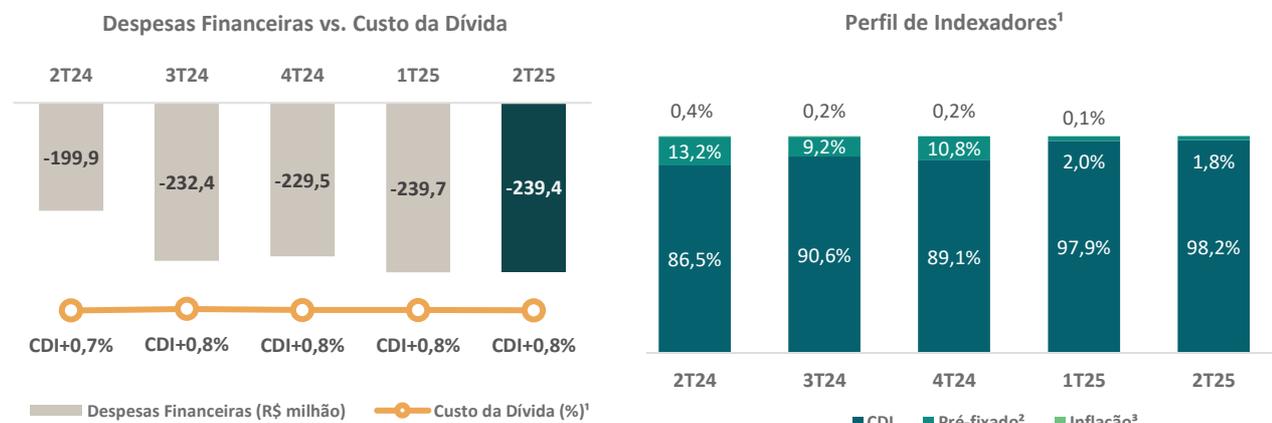
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de 12,9% no 2T25 (versus 12,1% no 1T25), o que equivale à taxa de CDI + 0,75%. Esse nível de custo é reflexo das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 2T25, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,7x.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	307.743	5.650.926	5.958.669
Obrigação para compra de ativos	403.676	19.045	422.721
Instrumentos financeiros derivativos	-	117.445	117.445
Dívida Bruta	711.419	5.787.417	6.498.836
Caixa e aplicações financeiras	(2.894.883)	(185.380)	(3.080.263)
Dívida Líquida	(2.183.465)	5.602.037	3.418.573

Ao final de junho de 2025, a exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI era de 98,2%.

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.

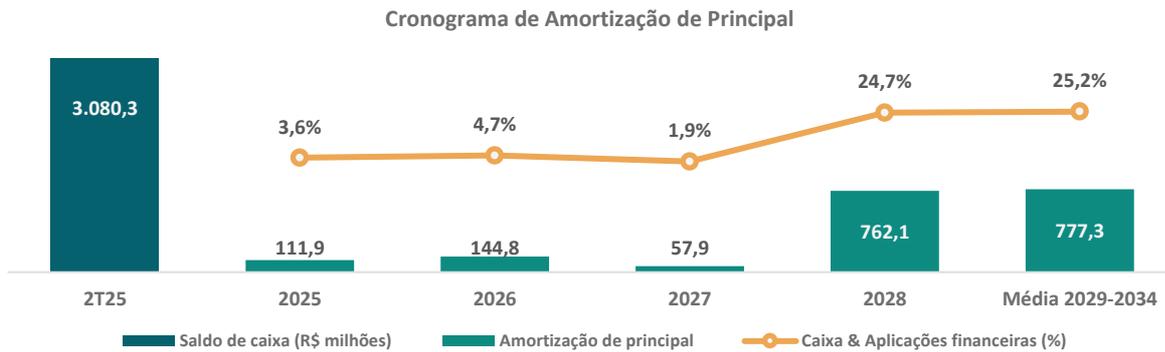


¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

² Índices pré-fixados incluem TR.

³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

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 segundo trimestre de 2025, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$116,6 milhões distribuídos conforme a seguir:

(i) R\$56,6 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 portfólio. 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 portfólio

Parque Shopping Maceió

Shopping Recife

Shopping Leblon

Shopping Campo Grande

Shopping da Bahia

Shopping Del Rey

Shopping Tijuca

Parque Dom Pedro

(ii) R\$35,6 milhões investidos em revitalizações, que corresponderam a 6,1% do NOI do 2T25.

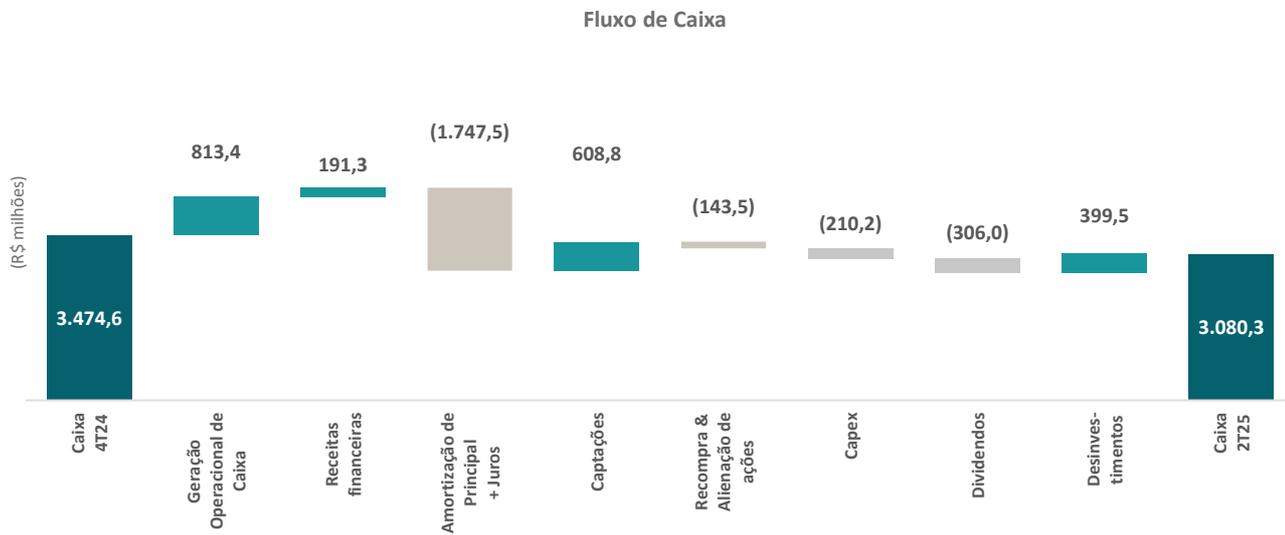
(iii) R\$24,3 milhões em imobilizado e intangível. Conforme mencionado no trimestre passado, são esperadas reduções significativas nessa linha nos próximos anos, uma vez que o projeto de unificação do ERP da Companhia está sendo concluído. Em abril de 2025 a etapa final do Go Live foi concluída e atualmente está em fase de estabilização, seguindo o cronograma planejado.

Capex Realizado	2T25	6M25
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		
Expansões e Redesevolvimentos	56.597	91.900
Revitalizações	35.614	60.198
Imobilizado e Intangível	24.348	55.792
Outros	-	2.355
Total	116.558	210.245
Total ex-Aquisições	116.558	210.245



FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$813,4 milhões no primeiro semestre de 2025. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte por: i) recebimentos pelos desinvestimentos; ii) amortizações de principal e juros de financiamentos e novas captações; iii) recompra de ações; iv) pagamento de dividendos; v) Capex; e outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo prazo da Companhia.



DESTAQUES

Mensagem da Administração

Principais Indicadores

Desempenho Financeiro

Desempenho Operacional

Estudo de Caso

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

DESEMPENHO DE VENDAS

No segundo trimestre de 2025, as vendas totais da ALLOS somaram R\$10,1 bilhões, apresentando crescimento de 9,5% em relação ao 2T24. Essa performance reflete o sucesso das ações de curadoria de mix, que tornam o portfólio da ALLOS cada vez mais atrativo para os consumidores.

O indicador “vendas mesmas lojas” (SSS) manteve sua performance positiva, com crescimento de 7,1% no trimestre. Os segmentos de maior destaque foram: Vestuário (+9,1%) e Alimentação (+9,0%). As novas lojas também contribuíram positivamente para as vendas no período e o indicador “vendas mesmas áreas” (SAS) fechou em 7,9% no 2T25.

SSS% por Segmento	2T25	6M25
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	4,8%	5,3%
Alimentação	9,0%	3,3%
Conveniência, Serviços, Lazer	4,8%	3,9%
Itens do Lar, Escritórios e Diversos	3,8%	3,5%
Vestuário	9,1%	6,6%
Total	7,1%	4,8%

Os destaques no desempenho de vendas no trimestre foram: Bangu Shopping (+18,6%), Shopping Leblon (+16,9%) e Shopping Tamboré (+14,0%)

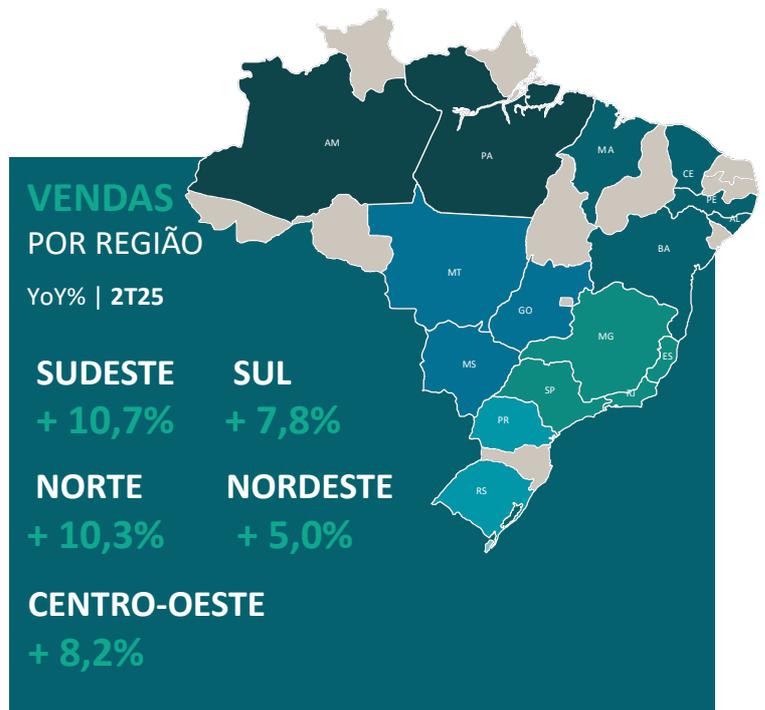
DESEMPENHO POR REGIÃO

Os shoppings da ALLOS estão presentes nas 5 regiões do país e localizados em importantes centros urbanos de 16 estados.

No segundo trimestre de 2025, a região Sudeste se destacou, com crescimento de 10,7% na comparação com o 2T24.

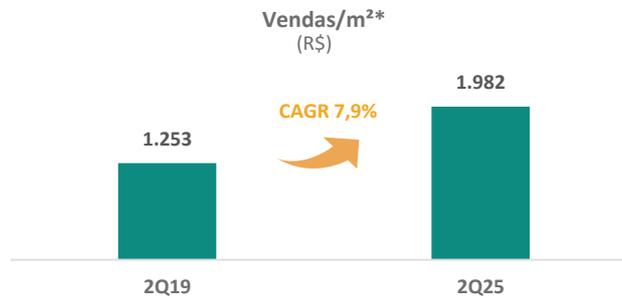
A região Norte também foi destaque, avançando 10,3% no trimestre, impactada pela performance de vendas do Amazonas Shopping, que alcançou crescimento de 11,8% yoy.

As demais regiões também mantiveram um ritmo positivo de vendas no segundo trimestre de 2025, com expansão de 8,2% nas regiões Centro Oeste e Sul e 5,0% na região Nordeste.



VENDAS/M²

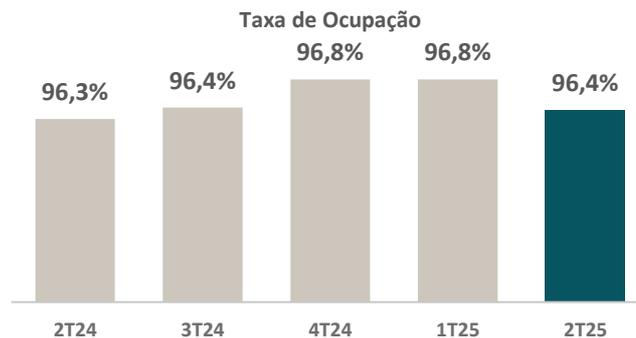
As vendas/m² no 2T25 atingiram R\$1.982/m², um aumento de 7,4% frente ao mesmo período do ano anterior. Esse patamar de vendas/m² reflete, em mais um trimestre, a trajetória de crescimento consistente que a Companhia vem apresentando desde 2019, a um CAGR de 7,9% no período vs. IPCA médio para o mesmo período de 5,8%, o que representa um crescimento de 58,2%.



*Considerando números divulgados nos respectivos trimestres

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação ao final do 2T25 foi de 96,4%, aumento de 11 bps em relação ao mesmo período do ano anterior. Historicamente, observamos uma tendência de queda na taxa de ocupação no primeiro trimestre de cada ano, devido à sazonalidade do período, que, em 2025, foi mais concentrada no segundo trimestre.



No 2T25 foram assinados 188 contratos nos shoppings próprios da Companhia. O mês de junho concentrou 71 dessas assinaturas.

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: Adidas, no Shopping Parque Belém; o restaurante Pobre Juan, no shopping Campo Grande; o restaurante VAMO, no shopping Tijuca; Vans, no shopping Catuaí Maringá; e duas lojas da Natura, uma no Shopping Estação Cuiabá e outra no Shopping Tamboré.

Entre os destaques de inaugurações recentes estão: Adidas Kids e Coach, no Shopping Manauara; Lindt, no Shopping da Bahia; Life by Vivara, no Shopping Campo Grande; e Adidas, no Shopping Villagio Caxias.

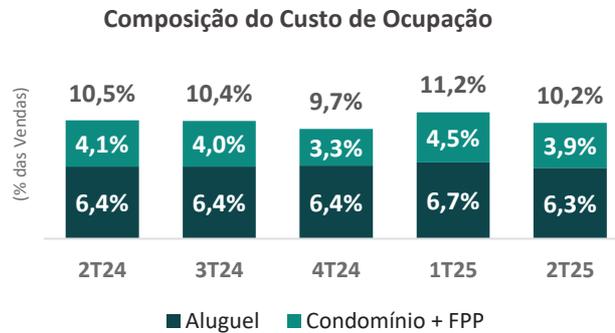


- DESTAQUES
- Mensagem da Administração
- Principais Indicadores
- Desempenho Financeiro
- Desempenho Operacional**
- Estudo de Caso
- Mídia
- Desenvolvimento
- Produtos Digitais
- Sustentabilidade
- Portfólio
- Anexos



CUSTO DE OCUPAÇÃO

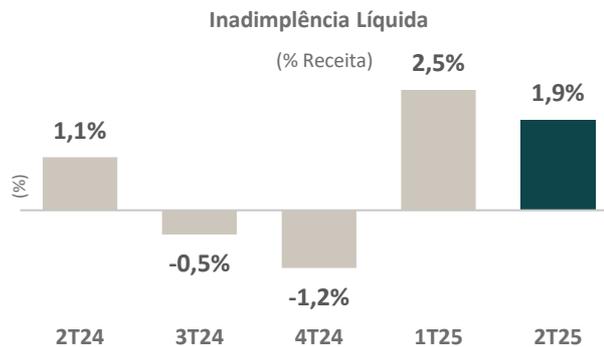
No segundo trimestre de 2025, o custo de ocupação¹ foi de 10,2%, redução de 26 bps frente ao reportado no 2T24, acompanhando o aumento de vendas no trimestre. As despesas de aluguel representaram 6,3%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 3,9% do custo total.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 2T25, a inadimplência líquida foi maior 80 bps na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, atingindo 1,9%, patamar controlado e 60 bps menor que no primeiro trimestre de 2025.



ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES CENTRO-OESTE E SUL

A FORÇA DO PORTFÓLIO NAS REGIÕES CENTRO-OESTE E SUL DO BRASIL

Dando continuidade à série de estudos de caso que evidencia a força do portfólio da ALLOS, composto por ativos líderes estrategicamente distribuído por todo o território nacional, a presente seção destaca os 8 shoppings localizados nas Regiões Centro-Oeste (CO) e Sul, distribuídos em 5 estados ilustrados no mapa 1 abaixo. Os shoppings da ALLOS situados no Centro-Oeste representam 23% do total das vendas, com 12,3% da ABL da região¹. Já no Sul, o *market share* de vendas dos ativos da Companhia representam 12,6%, com apenas 5,4% da ABL da região¹. Em 2024, os ativos da Companhia localizados no CO e Sul cresceram as vendas, respectivamente, mais de 6,0 e 4,1 vezes em relação ao portfólio da ABRASCE, conforme indicado pelo gráfico 1.

¹Em relação ao portfólio da Abrasce em cada região.

CENTRO-OESTE	Shopping Campo Grande	Goiânia Shopping	Shopping Estação Cuiabá	Passeio das Águas Shopping
SUL	Catuai Shopping Londrina	Catuai Shopping Maringá	Shopping Curitiba	Shopping Villagio Caxias

NOI E VENDAS NAS REGIÕES CENTRO-OESTE E SUL

CAGR 2019-2024 é destaque em ambas regiões

Os shoppings da ALLOS da região Centro-Oeste tiveram o maior CAGR do portfólio entre 2019 e 2024 tanto para NOI quanto para vendas, com os indicadores crescendo 15,6% e 9,7%, respectivamente. Os ativos da região Sul também apresentaram um CAGR relevante para o mesmo período, alcançando um crescimento médio de 8,7% no NOI e 6,9% em vendas. Ambas as regiões vêm passando por um processo de incremento de renda sustentado principalmente pelo agronegócio, que possui força e destaque nas duas localidades. A agroindústria tem conseguido impulsionar a renda do público dos nossos shoppings, o que se converte em mais vendas e rentabilidade nos nossos ativos. A renda da Região Centro-Oeste encerrou 2024 11,2% maior do que o registrado em 2019, o maior crescimento regional no período e 4,3 p.p. acima do nível nacional. Já a Região Sul também registrou forte evolução, com um incremento de renda de 9,4% no ano de 2024 vs 2019, valor 2,5 p.p. acima do nacional.

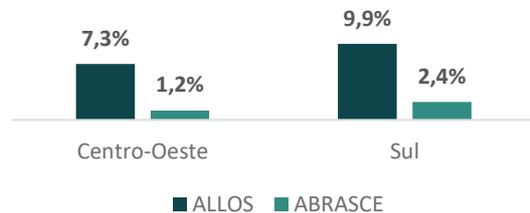
RELEVÂNCIA PARA O PORTFÓLIO DA ALLOS

Além de serem ativos importantes para o desenvolvimento das regiões onde estão situados, os shoppings são partes relevantes do portfólio da ALLOS. Os quatro ativos presentes no Centro-Oeste somam mais de 197 mil m² de ABL e vendem, juntos, R\$3,5 bilhões, o que representa 8,9% das vendas totais da ALLOS e 8,7% do NOI. Olhando para os quatro ativos situados no Sul, somam 142,8 mil m² de ABL e representam 7,2% das vendas dos shoppings da Companhia 7,5% do NOI.

Mapa 1: Presença de shoppings ALLOS por estado do Centro-Oeste e Sul



Gráfico 1: Crescimento de Vendas Regiões CO e Sul YoY (2024 vs 2023) | Visão Total



Fonte: Censo Brasileiro de Shopping Centers | ABRASCE

Gráfico 2: NOI 2019 vs 2024 Regiões CO e Sul | (R\$ mm)

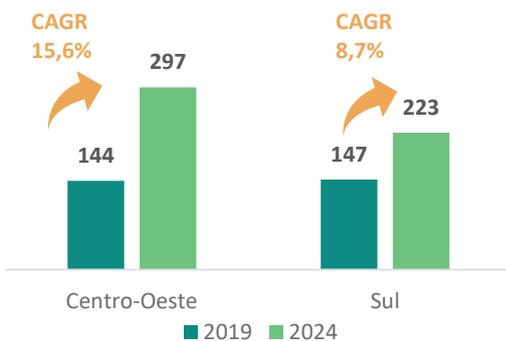
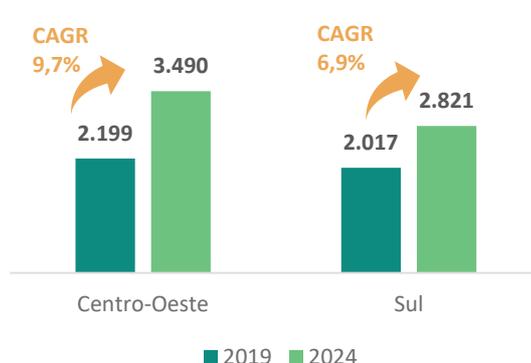


Gráfico 3: Vendas 2019 vs 2024 Regiões CO e Sul | (R\$ mm)



DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

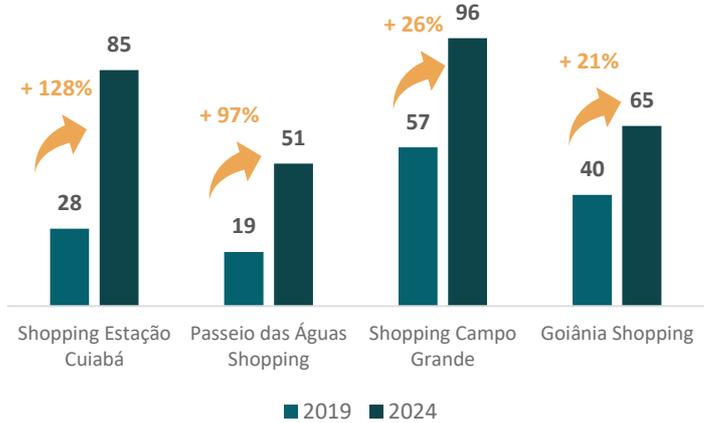
ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES CENTRO-OESTE E SUL

POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO: CENTRO-OESTE

A Região Centro-Oeste possui *cases* de grande relevância para a ALLOS. Ao analisar o crescimento real do NOI desses shoppings no período entre 2019 e 2024, os 4 ativos da Companhia na região ficam entre os 10 maiores crescimentos do portfólio da ALLOS. O Shopping Estação Cuiabá atingiu um incremento de 128%, o Passeio das Águas Shopping 97%, o Shopping Campo Grande 26% e o Goiânia Shopping 21%. Esse desempenho demonstra a capacidade dos shoppings da região em entregar retornos acima da inflação de forma consistente, mesmo em um período afetado pela pandemia do Covid-19. Ao relacionar o crescimento com a maturidade dos shoppings, verifica-se que tanto os ativos maduros (Shopping Campo Grande e Goiânia Shopping) quanto os em maturação (Estação Cuiabá e Passeio das Águas), possuem desempenhos de destaque.

Gráfico 4: Crescimento Real NOI Shoppings CO | (R\$ mm)

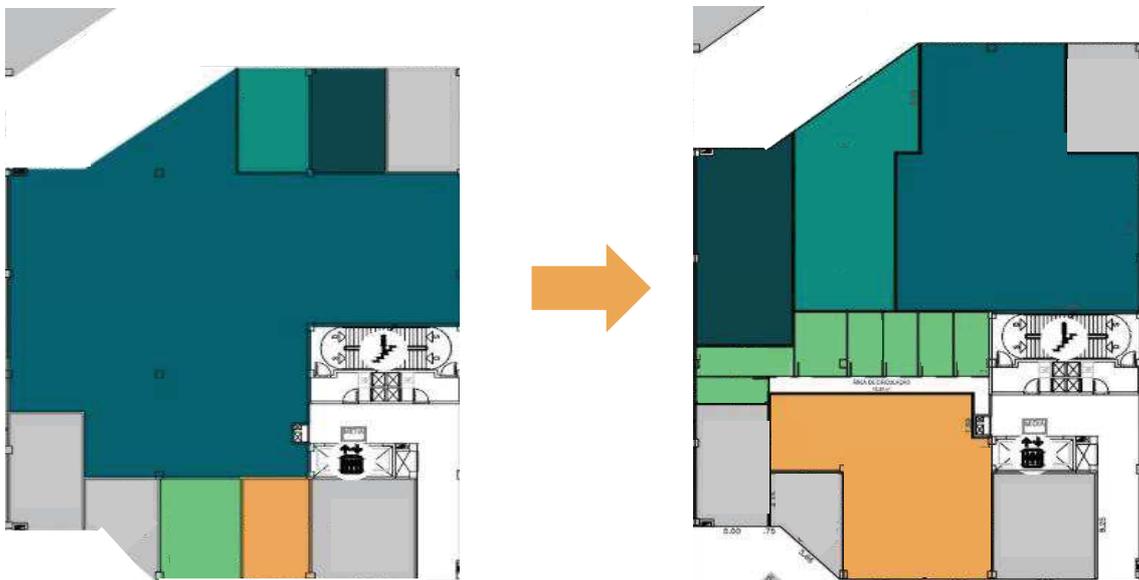


GREENFIELD DE SUCESSO: ESTAÇÃO CUIABÁ

O Shopping Estação Cuiabá, inaugurado em 2018, é o *greenfield* mais recente da Companhia. Com apenas 7 anos desde sua abertura, já apresenta fortes resultados operacionais. O ativo é referência em gastronomia na cidade, sendo o único shopping do estado do Mato Grosso (MT) a oferecer os restaurantes Madero e Coco Bambu para os consumidores. Além disso, o shopping possui o Taste Lab, um espaço gastronômico com diversas opções de culinária, que alcança a marca de R\$ 3 milhões em vendas por mês. O Estação Cuiabá também é destaque no segmento de moda feminina na região, o primeiro a ter uma loja da NV e da Shoulder no MT. Isso reafirma o pioneirismo da ALLOS em levar marcas desejadas aos consumidores em todo o território nacional, além de ilustrar a sua relevância na estratégia de expansão de marcas.

A Companhia vem avançando na frente de satelitização e curadoria de mix, conseguindo gerar oportunidades de rentabilizar melhor sua ABL. O mapa 2 a seguir demonstra um exemplo do Shopping Estação Cuiabá, que transformou uma área de 796 m², cuja maior parte era destinada para uma única loja de 624 m², em uma Cacau Show Mega, uma Vans, uma Levi's, uma Drogaria SP e mais sete depósitos. O resultado obtido foi um aumento de 201% de aluguel mínimo/m² e 66% de vendas/m².

Mapa 2: Case de Satelitização | Shopping Estação Cuiabá



- DESTAQUES
- MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
- PRINCIPAIS INDICADORES
- DESEMPENHO FINANCEIRO
- DESEMPENHO OPERACIONAL
- ESTUDO DE CASO**
- MÍDIA
- DESENVOLVIMENTO
- PRODUTOS DIGITAIS
- SUSTENTABILIDADE
- PORTFÓLIO
- ANEXOS

ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES CENTRO-OESTE E SUL

SHOPPINGS PIONEIROS NO SUL DO BRASIL

Os shoppings da ALLOS são grandes parceiros da urbanização das cidades brasileiras e um exemplo disso é o Catuaí Shopping Londrina que desempenhou um papel fundamental no desenvolvimento da cidade. O ativo que foi inaugurado em 1990, é um dos primeiros grandes empreendimentos comerciais da cidade e está no *top of mind* local há mais de uma década. O shopping já passou por duas expansões, sendo a principal porta de entrada de grandes marcas nacionais e internacionais em Londrina, como a Zara que até hoje é a única do grupo na cidade. Outras marcas internacionais como Decathlon e Sephora também escolheram o ativo como base exclusiva na cidade paranaense.

TAXA DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média da companhia na região Centro-Oeste supera em 0,6 p.p. a da ABRASCE na mesma região, enquanto no Sul a diferença é ainda mais expressiva, superior em 1,8 p.p conforme ilustrado pelo gráfico 5. Esses resultados refletem a sólida demanda comercial pelos espaços nos shoppings da Companhia, já que estão entre os principais destinos dos consumidores dessas regiões.

SUSTENTABILIDADE

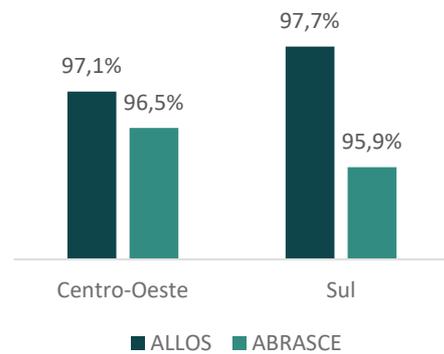
A ALLOS possui um compromisso com as melhores práticas ambientais, sociais e de governança, estabelecendo metas a serem alcançadas até 2030. Isso se reflete em diversas iniciativas promovidas pelos shoppings da Companhia, com foco no apoio a causas sociais e na promoção do desenvolvimento das comunidades locais.

O Goiânia Shopping foi destaque do portfólio na esfera social, quando promoveu no seu Arraiá de 2024 um projeto que beneficiou cerca de 20.000 pessoas. A entrada do evento foi atrelada a doação de dois quilos de alimentos não perecíveis por indivíduo. Isso resultou na arrecadação de mais de 6,5 toneladas de alimentos, que foram destinados à Associação Tio Cleobaldo, entidade filantrópica com atuação há mais de 40 anos em Goiânia. A instituição distribui, diariamente, refeições prontas para moradores de rua na cidade.

O projeto ECOA realizado no Catuaí Shopping Maringá promove educação ambiental para crianças e adolescentes da região. O shopping abriga em seu terreno uma área verde de 9.928 m² cuja preservação e manutenção é de responsabilidade exclusiva do ativo. Temas como reciclagem, economia de água e energia, importância da flora e fauna são abordados nas visitas. A iniciativa já impactou mais de 500 estudantes.

Em relação à gestão dos resíduos dos shoppings, as Regiões Centro-Oeste e Sul alcançaram um índice de reciclagem de 62% em 2024, sendo que o Passeio das Águas Shopping e o Shopping Villagio Caxias do Sul apresentaram taxas de 91% e 73%, respectivamente.

Gráfico 5: Taxa de Ocupação CO e Sul vs ABRASCE



Fonte: Monitoramento Mensal de Mercado Dez/2024 | ABRASCE



- DESTAQUES
- Mensagem da Administração
- Principais Indicadores
- Desempenho Financeiro
- Desempenho Operacional
- ESTUDO DE CASO
- MÍDIA
- Desenvolvimento
- Produtos Digitais
- Sustentabilidade
- Portfólio
- Anexos

ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES CENTRO-OESTE E SUL

PROJETOS MULTIÚSO – ESTRATÉGIAS DE VALORIZAÇÃO LOCAL

No Centro-Oeste e no Sul do país, regiões com forte dinamismo econômico impulsionado pelo agronegócio, a ALLOS tem colocado em prática sua estratégia de longo prazo, posicionando seus ativos como polos urbanos completos. Mais do que centros de compras, os shoppings tornam-se destinos integrados, com oferta contínua de moradia, trabalho, lazer e serviços, promovendo adensamento populacional qualificado e alinhado à vocação de cada ativo.

Com atuação proativa, a ALLOS tem acelerado a transformação urbana por meio de parcerias estratégicas em estruturas como permuta ou venda de terrenos. Mais do que ajustes no mix ou ativações pontuais, a companhia investe no desenvolvimento imobiliário como alavanca de adensamento e geração de fluxo qualificado ao longo de todo o dia, inclusive em horários menos movimentados do varejo.

LONDRINA/PR – HUB MULTIÚSO GANHA TRAÇÃO COM NOVAS TORRES EM DESENVOLVIMENTO

O Catuaí Shopping Londrina consolida-se como vetor de transformação urbana, impulsionado por um masterplan que prevê torres residenciais, corporativas, hoteleiras e de saúde. Em parceria com o Grupo Catuaí, a ALLOS avança no desenvolvimento de seis torres multiuso, com mais de 800 unidades e geração de caixa esperada em R\$ 49 milhões no share da ALLOS. Ao promover a verticalização, o projeto adensará a área primária do ativo, hoje com baixo fluxo de pedestres devido à predominância de condomínios unifamiliares no entorno e proximidade de rodovias.

No mesmo complexo, avançam as obras do Catuaí Corporate, composto por duas torres corporativas incorporadas pelo mesmo parceiro, o Grupo Catuaí. O projeto contará com acesso exclusivo ao shopping. As torres oferecem lajes corporativas moduláveis, voltadas a grande e médias empresas.



Catuaí Corporate



Masterplan Catuaí Shopping Londrina



Boulevard e torres multiuso



Rio Hotel by Bourbon Maringá

MARINGÁ/PR – UMA VISÃO DE FUTURO

O Complexo do Catuaí Shopping Maringá já conta com uma torre hoteleira em operação: o Rio Hotel by Bourbon Maringá, da mesma bandeira dos renomados resorts de Atibaia e Foz do Iguaçu. Com mais de 100 quartos, o hotel tem forte vocação para o público corporativo e multinacionais, contando com uma conexão direta com a praça de alimentação do shopping.

Como próximo passo, a ALLOS contratou um escritório de arquitetura internacional para desenvolver um novo masterplan para o shopping, com o objetivo de atualizá-lo às demandas do novo consumidor e integrar novas torres multiuso a um ecossistema urbano sustentável.

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÕES CENTRO-OESTE E SUL

CUIABÁ/MT – NOVA ASSINATURA REFORÇA PORTFÓLIO MULTIÚSO DA ALLOS

Conforme já apresentado neste material, a ALLOS, em parceria com o Grupo Vivart, avança no desenvolvimento multiúso do Complexo do Shopping Estação Cuiabá. O projeto visa adensar uma região emergente e acelerar a maturação do shopping, um ativo com menos de oito anos de operação.

As duas torres residenciais e comerciais serão referência no segmento de alto padrão na cidade, com potencial para atrair novos públicos e qualificar o entorno. Em um estado impulsionado pelo agronegócio — com destaque para a soja, da qual Mato Grosso é o maior produtor nacional — o empreendimento se conecta ao dinamismo econômico local, aproveitando a força logística e industrial do setor para consolidar o shopping como um polo multifuncional da capital.



Masterplan Shopping Campo Grande

CAMPO GRANDE/MS – EXPANSÃO E TORRES MULTIÚSO IMPULSIONAM COMPLEXO

No Complexo do Shopping Campo Grande, que recentemente anunciou sua segunda expansão – com 24 mil m² de ABL e cerca de 150 novas operações – já operam duas torres corporativas do The Place Corporate, frutos da parceria com a Construtora Plaenge. Ambas as torres foram entregues, com a segunda concluída no 4º tri. de 2022, e tiveram todas as 362 salas comercializadas. O empreendimento mantém alta taxa de ocupação e segue com demanda aquecida, reforçando a atratividade do endereço para o mercado corporativo local.



The Place Corporate

Shopping Campo Grande

O masterplan do shopping prevê a continuidade do desenvolvimento multiúso com a implantação de novas torres residenciais, corporativas, hoteleiras e de saúde. Esses edifícios atuarão como âncoras complementares à expansão comercial, ampliando o fluxo qualificado ao longo do dia, inclusive durante a semana e fora dos horários de pico, e consolidando o complexo como um polo urbano vibrante e integrado à dinâmica da cidade.

GOIÂNIA/GO – PARCERIA SÓLIDA, VENDAS FORTES

No 2º sem. de 2024, após atingir 98% de vendas das três torres da 1ª fase (NOW Reserva das Águas), localizadas ao lado do Passeio das Águas Shopping, a parceira EBM/Cyrela deu início à 2ª fase com o lançamento de mais três torres do NOW Alameda das Águas. Em poucos meses, o novo empreendimento alcançou 59% de vendas das unidades disponibilizadas ao mercado.

No 2º tri. de 2025, a 1ª fase recebeu o habite-se, com novos moradores iniciando o processo de mudança. O shopping já sente os efeitos positivos da nova ocupação, com aumento do fluxo de um público com renda média acima da região primária.

Com a conclusão da 2ª fase, com unidades de 2 e 3 quartos, o projeto totalizará cerca de 1.000 famílias vivendo ao lado do shopping, promovendo adensamento qualificado e valorizando o ativo e seu entorno.



NOW Alameda das Águas

Passeio das Águas Shopping

NOW Reserva das Águas

- DESTAQUES
- Mensagem da Administração
- Principais Indicadores
- Desempenho Financeiro
- Desempenho Operacional
- ESTUDO DE CASO
- Mídia
- Desenvolvimento
- Produtos Digitais
- Sustentabilidade
- Portfólio
- Anexos

MÍDIA

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

PROCESSO DE EXPANSÃO

Com um portfólio de 112 shoppings e presença em mais de 5 mil prédios residenciais, a Helloo avança sua trajetória de crescimento com importantes novidades. No último trimestre, a Helloo reforçou sua rede de painéis externos, que agora conta com mais de 30 painéis de grande visibilidade, estrategicamente instalados nos terrenos dos seus shoppings. Essa expansão amplia consideravelmente o alcance e a audiência para os anunciantes que utilizaram essa plataforma.



HELLOO AEROPORTOS

Em uma importante expansão de mercado, a Helloo firmou parceria com a NEOOH para criar um consórcio vencedor da concorrência promovida pela AENA. O consórcio conquistou a gestão e comercialização da mídia out-of-home em 17 aeroportos, entre eles o Aeroporto de Congonhas, em São Paulo. A operação teve início em julho de 2025 em cinco aeroportos, incluindo Congonhas, com implantação gradativa nos demais locais conforme a finalização dos contratos anteriores. O contrato prevê exploração da mídia por um período de 10 anos.

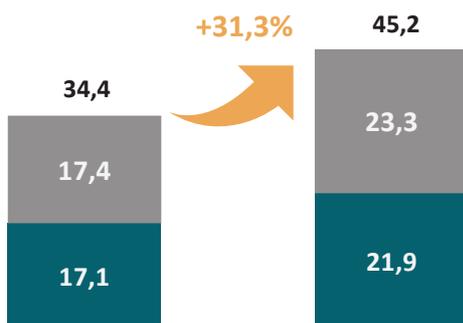


Com essas iniciativas, a Helloo reafirma sua posição como referência em mídia digital e experiência para o varejo e o mercado de comunicação, ampliando suas fronteiras e conectando marcas a novos públicos em múltiplos formatos e ambientes.

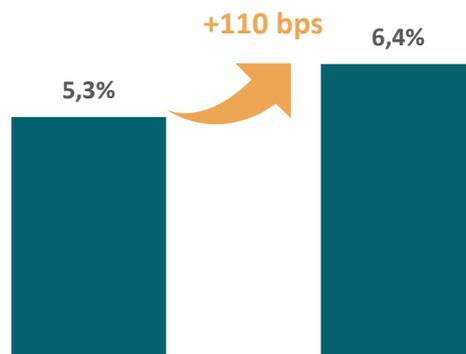
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS DE MÍDIA

A linha de negócios de mídia segue como destaque de crescimento da Companhia, registrando receitas de R\$ 45,2 milhões no segundo trimestre de 2025, crescimento de 31,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Como percentual da receita total da ALLOS, a linha de negócios de mídia avançou 110 bps em relação ao 2T24, atingindo 6,4%.

Receitas de Mídia
(R\$ Milhões)



Mídia como % da receita bruta



■ Mídia | Locação ■ Mídia | Serviços

MULTIÚSO E DESENVOLVIMENTO

PROJETOS MULTIÚSO – NOVOS DEALS ASSINADOS

O segundo trimestre de 2025 marcou mais um passo na consolidação do portfólio multiúso da ALLOS, com a assinatura de **dois novos contratos**: um com o Grupo Vivart, no Shopping Estação Cuiabá, e outro com a Construtora MG Tec, no São Bernardo Plaza Shopping – este já com projeto aprovado.

Juntos, os projetos somam cinco torres, mais de 800 unidades residenciais e comerciais, e 35 mil m² de área privativa adicional — com geração de caixa projetada de R\$ 42 milhões na participação da companhia.



Masterplan Shopping Estação Cuiabá

Com os novos contratos, o pipeline assinado da ALLOS alcança 69 torres e mais de 662 mil m² de área privativa em desenvolvimento. Esses movimentos refletem a capacidade recorrente da ALLOS em originar novos negócios imobiliários ancorados por seus ativos, reforçando seu papel como protagonista do desenvolvimento urbano e da criação de valor de longo prazo na área primária de seus complexos.

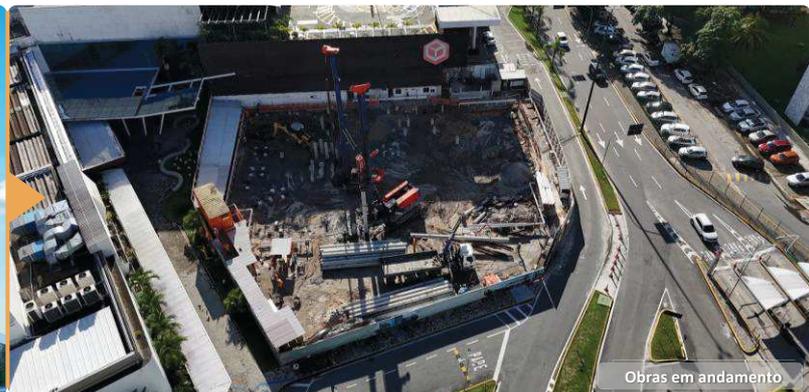
EVOLUÇÃO NO ADENSAMENTO – OBRAS AVANÇAM EM RECIFE E RIO DE JANEIRO

Integrado ao Complexo do Shopping Recife, as obras do Recife MedCenter foram iniciadas, em parceria com a Gabriel Bacelar. O edifício de 15 andares será dedicado a profissionais da saúde, ampliando a atratividade do entorno e reforçando o papel do shopping como polo de conveniência e serviços.

No Rio de Janeiro, avançam as obras dos residenciais em parceria com a RJZ Cyrela, em terreno vizinho ao NorteShopping, que contará com 780 apartamentos de 2, 3 e 4 quartos. Ambos os empreendimentos contribuem para o adensamento qualificado das regiões, ampliam a presença de novos públicos e fortalecem o ecossistema dos ativos, em linha com a visão de longo prazo da ALLOS.



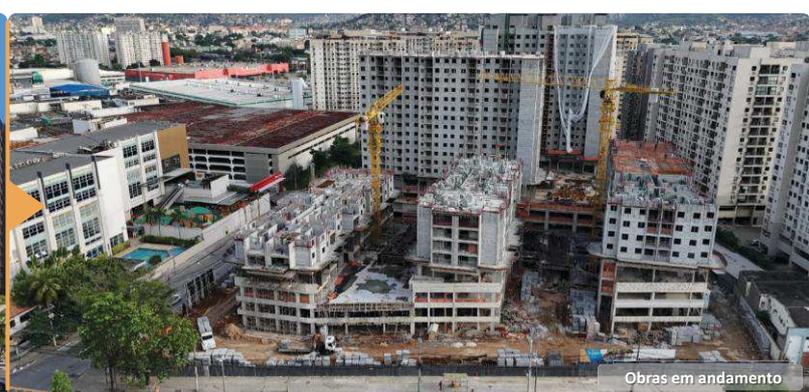
MedCenter – Complexo do Shopping Recife



Obras em andamento



Only by Living – Vizinho ao NorteShopping



Obras em andamento

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

MULTIÚSO E DESENVOLVIMENTO

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

EXPANSÕES EM DESTAQUE

A ALLOS segue avançando em sua estratégia de desenvolvimento e transformação do portfólio por meio de projetos estruturantes de expansão, revitalização e redensolvimento. Essas iniciativas visam a ampliar a dominância regional dos ativos, fortalecer o mix comercial e gerar valor sustentável ao longo do tempo.

Todos os projetos são concebidos 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.

No 2T25, a ALLOS manteve a execução dos principais projetos em andamento, com avanços relevantes em ativos como:



PARQUE SHOPPING MACEIÓ

O Parque Shopping Maceió segue em obras de expansão, no segundo trimestre, foi realizado o evento de entrega das chaves aos lojistas — um marco bem-sucedido que reforça a assertividade e o avanço da obra. Previsão de inauguração no 4T25



SHOPPING TIJUCA

No segundo trimestre de 2025 foram iniciadas as obras de expansão do novo espaço gastronômico Taste Lab. Previsão de inauguração no primeiro semestre de 2026



SHOPPING RECIFE

O Shopping Recife segue avançando em sua jornada de transformação. A primeira grande entrega será o Parque Gourmet, atualmente em construção e com obras em ritmo acelerado, com previsão de inauguração no 4T25



SHOPPING CAMPO GRANDE

O projeto de expansão do Shopping Campo Grande, em fase de desenvolvimento, segue dentro do planejamento com avanço nas tratativas e negociações comerciais com grandes âncoras. Estimativa de inauguração em 2027.

MULTIÚSO E DESENVOLVIMENTO

CASE EXPANSÃO SHOPPING CAMPO LIMPO

Transformando espaço em experiência – A reinvenção do Shopping Campo Limpo

O projeto de expansão do Shopping Campo Limpo representou uma nova fase de qualificação do ativo, ampliando sua capacidade de atendimento à comunidade da Zona Sul de São Paulo e aprimorando a experiência de consumo, lazer e convivência. Concluído em novembro de 2023, o projeto incrementou 6,8 mil m² de ABL, totalizando 30 mil m², e adicionando 46 novas operações, incluindo âncoras, megalojas e satélites, com foco na diversificação e no fortalecimento do mix comercial.

A expansão deu continuidade ao processo de modernização do empreendimento, iniciado nos anos anteriores com o retrofit da praça de alimentação, renovação de ambiência promovendo integração fluida com o mall existente. O projeto de expansão considerou a criação de novo acesso urbanizado com áreas verdes, praça de eventos *indoor*, expansão do *deck parking*, além da modernização da fachada, dos sanitários e sinalização, elevando o padrão de conforto, acessibilidade e estética do empreendimento.

A estratégia adotada foi a **requalificação de parte da área originalmente destinada ao estacionamento**, permitindo a implantação da nova ala de varejo em área existente, evitando custos adicionais típicos de uma expansão sobre terreno descoberto. O partido adotado preservou o conceito original com **racetrack completo**, garantindo a continuidade e fluidez do percurso comercial, fundamentais para a eficiência operacional e a experiência do cliente.

O sucesso dessa estratégia viabilizou a atração de grandes marcas nacionais, como Vivara, L’Occitane, Renner, Pernambucanas e Casa Bauducco — *players* que contribuem diretamente para a qualificação do mix, elevação do ticket médio e o aumento do tempo de permanência dos clientes no ativo.



ANTES



DEPOIS



GERAÇÃO DE RESULTADOS

Os efeitos da expansão já são visíveis nos principais indicadores do ativo. Em 2024, no primeiro ano de operação da expansão, o Shopping Campo Limpo registrou um crescimento de 20% nas vendas em relação a 2023, enquanto a receita evoluiu 25% no mesmo período. O fluxo de estacionamento também apresentou desempenho positivo, com alta de 18% no comparativo anual.

Esse ritmo de crescimento se mantém em 2025. Nos primeiros seis meses do ano, as vendas avançaram 32,2% e a receita teve incremento de 31,0% frente ao mesmo período de 2023, comprovando a consistência dos resultados e a maturação bem-sucedida do projeto.

Esse movimento reforça a estratégia da Companhia de alocar capital com disciplina e foco em ativos com alto potencial de valorização, maximizando retornos e ampliando a dominância regional com projetos que combinam visão de longo prazo, eficiência operacional e geração de valor.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

PRODUTOS DIGITAIS

Expansão do Programa de Benefícios supera expectativas

Os 25 shoppings que receberam o aplicativo e o Programa de Benefícios em 2025 já demonstram resultados relevantes, reforçando o potencial da plataforma digital da ALLOS.

Em maio, o primeiro mês completo após a implantação, esses empreendimentos superaram a projeção de desempenho para o período e alcançaram engajamento de 25% dos lojistas oferecendo benefícios, o que reduz o custo de implementação dessa importante ferramenta de marketing e engajamento.

Com uma atuação cada vez mais integrada entre ativações físicas nos shoppings e comunicação hiper segmentadas através dos canais digitais, a Companhia atingiu um significativo engajamento dos consumidores, com 55% dos membros ativos enviando informações de compras nos shoppings que receberam o programa recentemente.

Estas ações se tornam cada vez mais efetivas devido ao conhecimento sobre os consumidores e a capacidade da ALLOS de impactá-los com ofertas assertivas, o que aumenta a taxa de conversão das campanhas em vendas dentro dos shoppings.

As campanhas dos canais digitais representaram 17% do GMV capturado no mês de maio, a partir de ações direcionadas, conectando consumidores aos benefícios de forma personalizada.

O programa tem se consolidado como uma ferramenta poderosa de ativação de vendas, fidelização e geração de valor para o ecossistema ALLOS. Um exemplo foi a parceria com a Coca-Cola durante a campanha de Dia das Mães, realizada em 9 shoppings, como ação de incentivo para promover o Programa de Benefícios. Ao comprar produtos da marca em lojas participantes, os clientes ganhavam números da sorte extras, aumentando suas chances de concorrer ao prêmio da campanha.



STORE INSIGHTS: INTELIGÊNCIA PARA IMPULSIONAR O VAREJO



Como parte da estratégia da ALLOS em apoiar seus lojistas, a Companhia está desenvolvendo e já testando o Store Insights. Trata-se de uma ferramenta que usa as bases de dados proprietários da ALLOS para gerar reportes analíticos e insights ao varejista. Isso possibilita que grandes redes e empreendedores locais tenham uma visão aprofundada sobre sua performance, além do perfil e do comportamento de compra de seus clientes dentro shopping, expandindo sua visão para além dos dados da própria marca ou operação.

A solução está sendo desenvolvida a partir de conversas com lojistas de diferentes categorias, com o objetivo de embasar decisões operacionais, como o estabelecimento de metas e a gestão da equipe de vendas, além de orientar decisões estratégicas voltadas ao aumento das vendas, como o uso das telas de Digital Out of Home da Helloo ou a ativação do Programa de Benefícios.

O Store Insights será acessível diretamente pelo WhatsApp, levando em consideração a experiência do usuário e oferecendo praticidade por meio de um canal já presente no dia a dia dos varejistas.

Com a expansão prevista para toda a rede, a iniciativa reforça o papel da ALLOS como parceira na geração de valor para as marcas, ajudando os lojistas a aumentarem suas vendas, identificarem oportunidades comerciais, melhorarem o relacionamento com seus clientes e otimizarem suas estratégias de marketing com base em dados reais.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

SUSTENTABILIDADE

- DESTAQUES
- MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
- PRINCIPAIS INDICADORES
- DESEMPENHO FINANCEIRO
- DESEMPENHO OPERACIONAL
- ESTUDO DE CASO
- MÍDIA
- DESENVOLVIMENTO
- PRODUTOS DIGITAIS
- SUSTENTABILIDADE**
- PORTFOLIO
- ANEXOS

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.



ALLOS SUSTAINABLE DAY

Em junho de 2025, a ALLOS realizou um encontro com investidores e especialistas em sustentabilidade no Parque Dom Pedro, em Campinas - SP, para apresentar avanços, iniciativas e os próximos desafios relacionados à agenda de sustentabilidade da Companhia até 2030.

Como parte da programação, os participantes visitaram o Parque Dom Pedro, referência em inovação sustentável, e puderam conhecer na prática soluções focadas em eficiência operacional, gestão de recursos e responsabilidade socioambiental.

[Clique aqui](#) e assista à gravação do evento.

PREMIO ABRASCE 2025

A ALLOS foi reconhecida com 10 troféus no Prêmio Abrasce 2025, incluindo quatro conquistas na categoria Ouro: Passeio das Águas, Recreio Shopping, Rio Anil Shopping e Shopping Leblon.

SHOPPING LEBLON

Em 2024, o empreendimento fortaleceu seu compromisso com a transformação social ao investir na Escola Municipal Santos Anjos, vizinha à comunidade Cruzada de São Sebastião, por meio de uma parceria com a OSCIP Parceiros da Educação e o programa ArtRio Educação.

O projeto conectou educação, arte e cidadania para gerar impacto real. A escola recebeu ações como reforço escolar, mentorias para educadores, oficinas de arte e exposições culturais. O ponto alto foi a mostra “Artes da Terra”, que levou a arte popular brasileira para dentro da escola, com curadoria de Paulo Tavares, além de oficinas criativas conduzidas por arte-educadores da ArtRio.



As criações dos alunos foram expostas no próprio shopping, reforçando o vínculo entre a comunidade e o empreendimento

PORTFÓLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Área privativa multiuso disponível (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	24,7%	38.338	9.465	48.801	99,2%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	-	97,8%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.886	52.097	8.838	95,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.428	31.538	30.030	98,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.683	29.178	27.114	98,0%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	65,0%	35.910	23.342	-	93,3%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.128	53.129	67.419	98,1%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.313	33.313	55.724	98,3%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.017	18.211	42.313	94,9%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.852	11.939	50.925	95,5%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.520	22.512	-	96,0%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.955	14.582	56.460	98,7%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.794	15.040	-	98,0%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	-	97,7%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.279	47.279	-	95,8%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	98,4%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.165	51.595	65.783	95,9%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.168	65.103	319.310	96,1%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.503	18.617	-	98,2%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.807	19.903	18.416	99,3%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.107	66.696	332.120	90,7%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.605	44.605	-	91,5%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	-	96,0%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	0,0%	0	0	-	-	A / C
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.943	25.766	-	95,1%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.631	567	-	97,5%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.401	31.480	80.761	99,3%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	29.982	5.996	-	96,2%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.364	10.958	-	97,4%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.037	50.784	93.376	96,1%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.154	30.523	-	97,4%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	13.200	96,8%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	43.787	21.893	54.940	95,4%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.427	14.498	-	98,5%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.764	18.764	-	93,0%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.951	28.951	-	96,5%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.380	13.352	13.546	96,4%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.005	33.902	11.352	96,0%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	72.143	22.242	27.600	98,0%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.368	34.379	85.766	97,9%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.667	49.667	24.300	97,8%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	35.359	31.823	-	98,5%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.653	35.827	48.180	97,6%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.667	18.097	51.821	97,2%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.394	18.002	-	96,3%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	0,0%	0	0	-	-	-
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	5.376	2.056	-	71,6%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	-	100,0%	-
Total Portfólio		65,1%	1.908.864	1.242.280	1.637.164	96,4%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

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			12,0%	111.675	1,8%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	12,8%	51.180	0,8%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	11,4%	60.495	1,0%	mai-30
CDI			12,9%	5.925.741	98,2%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	13,2%	80.330	1,3%	jun-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	13,4%	525.822	8,7%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	13,2%	327.895	5,4%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,2%	13,4%	298.648	4,9%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª série)	CDI	0,6%	12,7%	362.193	6,0%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª série)	105% CDI	0,0%	12,7%	389.414	6,5%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª série)	CDI	0,5%	12,6%	479.975	8,0%	abr-31
CCB Itaú	CDI	1,3%	13,5%	211.748	3,5%	out-26
Debenture (11ª emissão. 1ª série)	CDI	0,6%	12,8%	672.960	11,1%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª série)	CDI	1,0%	13,1%	1.950.389	32,3%	ago-34
Debenture (12ª emissão. 1ª série)	98% CDI	0,0%	11,8%	156.870	2,6%	jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª série)	CDI	0,0%	12,1%	469.497	7,8%	jan-32
Total			12,92%			
Total		CDI+	0,75%	6.037.415		

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 2T25	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 2T25
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.958.669	-	5.958.669
Obrigação para compra de ativos	423.509	(787)	422.721
Instrumentos financeiros derivativos	117.445	-	117.445
Dívida Bruta	6.499.623	(787)	6.498.836
Caixa e aplicações financeiras	(3.151.614)	71.351	(3.080.263)
Dívida Líquida	3.348.009	70.564	3.418.573



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 ALLOS 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 30 DE JUNHO DE 2024 E 2025

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2T25	2T24	2T25 / 2T24 Δ%	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita bruta de aluguel e serviços	747.269	689.633	8,4%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(49.386)	(47.975)	2,9%	n/a	n/a
Receita líquida	697.883	641.659	8,8%	n/a	n/a
Custo	(181.025)	(178.784)	1,3%	n/a	n/a
Lucro bruto	516.859	462.875	11,7%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(171.259)	(51.051)	n/a	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(165.028)	(175.121)	-5,8%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	17.863	19.344	-7,7%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	(24.094)	104.725	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	(92.246)	(66.040)	39,7%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	253.353	345.783	-26,7%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(35.261)	(61.153)	-42,3%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	11.846	63.772	-81,4%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	229.938	348.402	-34,0%	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	201.401	326.103	-38,2%	n/a	n/a
Acionistas não controladores	28.537	22.299	28,0%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	229.938	348.402	-34,0%	-	n/a
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Demonstrações Financeiras Gerenciais	2T25	2T24	2T25 / 2T24 Δ%	2T24 Proforma	2T25 / 2T24 Δ% Proforma
Receita bruta de aluguel e serviços	719.290	673.812	6,7%	657.736	9,4%
Impostos e contribuições e outras deduções	(48.244)	(46.989)	2,7%	(46.989)	2,7%
Receita líquida	671.046	626.823	7,1%	610.746	9,9%
Custo	(176.000)	(176.894)	-0,5%	(174.055)	1,1%
Custo de aluguéis e serviços	(63.149)	(63.917)	-1,2%	(61.079)	3,4%
Depreciação e Amortização	(112.851)	(112.977)	-0,1%	(112.977)	-0,1%
Lucro bruto	495.046	449.929	10,0%	436.691	13,4%
Receitas (despesas) operacionais	(172.754)	(15.892)	n/a	(15.892)	n/a
Despesas administrativas e gerais	(103.141)	(106.284)	-3,0%	(106.284)	-3,0%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(8.996)	(6.960)	29,2%	(6.960)	29,2%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(36.777)	(36.517)	0,7%	(36.517)	0,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(23.839)	133.869	n/a	133.869	n/a
Resultado financeiro	(97.140)	(70.321)	38,1%	(70.321)	38,1%
Lucro antes dos impostos	225.153	363.716	-38,1%	350.478	-35,8%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(35.130)	(34.180)	2,8%	(34.180)	2,8%
Imposto de renda e contribuição social diferido	11.378	(3.433)	n/a	(3.433)	n/a
Lucro líquido do período	201.401	326.103	-38,2%	312.865	-35,6%



BALANÇO PATRIMONIAL

Balço Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
ATIVO						
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	105.561	47.771	(1.079)	(715)	104.482	47.056
Aplicações financeiras de curto prazo	2.860.674	3.321.334	(70.272)	(83.847)	2.790.402	3.237.488
Contas a receber	350.286	492.367	(7.790)	(5.268)	342.496	487.099
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	41	423	(41)	(423)	-	0
Impostos a recuperar	152.424	149.785	362	2.132	152.786	151.918
Despesas antecipadas	17.167	15.715	(801)	(260)	16.366	15.455
Valores a receber	-	-	-	-	-	-
Outros créditos	330.873	244.456	8.389	10.895	339.262	255.351
Total	3.817.025	4.271.853	(71.231)	(77.486)	3.745.794	4.194.367
Ativo não circulante mantido para venda	-	-	-	-	-	-
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	3.817.025	4.271.853	(71.231)	(77.486)	3.745.794	4.194.367
Não Circulante						
Impostos a recuperar	44.522	39.158	(3)	68	44.519	39.226
IRPJ e CSLL diferidos	7.776	7.511	(61)	(51)	7.715	7.459
Depósitos judiciais	175.316	169.019	(303)	(311)	175.014	168.707
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	4.132	13.762	(4.132)	(13.762)	-	-
Contas a receber	100.504	92.825	1.767	1.324	102.271	94.149
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-	-
Despesas antecipadas	20.851	17.993	(8)	(12)	20.842	17.981
Aplicações financeiras de longo prazo	185.380	190.051	-	-	185.380	190.051
Outros créditos	315.948	237.190	(135)	(66)	315.813	237.124
Investimentos	620.895	624.928	(620.896)	(624.928)	(1)	(0)
Propriedades para investimento	20.235.584	20.700.140	(164.807)	(168.081)	20.070.777	20.532.059
Imobilizado	91.581	97.391	(1)	(800)	91.579	96.590
Intangível	814.599	826.970	102.513	102.700	917.112	929.670
Total Ativo Não Circulante	22.617.088	23.016.938	(686.067)	(703.922)	21.931.021	22.313.016
Total do Ativo	26.434.113	27.288.791	(757.298)	(781.407)	25.676.815	26.507.383
PASSIVO						
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Circulante						
Fornecedores	79.716	89.934	(2.010)	651	77.705	90.585
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	307.743	1.123.404	-	-	307.743	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	81.325	112.162	211	1.869	81.535	114.031
Receitas diferidas	10.120	15.813	249	468	10.369	16.281
Dividendos a pagar	156.462	211.798	(3.457)	(3.329)	153.005	208.469
Obrigações por compra de ativos	404.283	407.484	(607)	(607)	403.676	406.877
Contas a Pagar Leasing	20.575	20.765	6.421	6.112	26.996	26.877
Provisão para contingências	-	-	-	-	-	-
Outras obrigações	250.019	284.100	(64.662)	(88.493)	185.358	195.607
Total Passivo Circulante	1.310.242	2.265.459	(63.855)	(83.329)	1.246.387	2.182.130
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.650.926	5.521.620	-	-	5.650.926	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	6.515	7.721	(110)	(110)	6.405	7.610
Receitas diferidas	16.316	16.742	838	925	17.154	17.668
Instrumentos financeiros derivativos	117.445	158.383	-	-	117.445	158.383
IRPJ e CSLL diferidos	4.688.637	4.755.405	(4.957)	(5.469)	4.683.680	4.749.936
Obrigações por compra de ativos	19.225	19.752	(180)	(180)	19.045	19.572
Contas a pagar leasing	156.511	158.658	79.074	83.327	235.586	241.985
Outras obrigações	9.604	8.981	(3.499)	(5.613)	6.105	3.368
Provisão para contingências	249.415	241.548	(2.126)	(1.331)	247.290	240.217
Total Passivo Não Circulante	10.914.596	10.888.811	69.041	71.549	10.983.637	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	643	0	-	-	643	0
Reserva legal	234.265	234.265	-	-	234.265	234.265
Ações em tesouraria	(906.033)	(776.697)	-	-	(906.033)	(776.697)
Lucros acumulados	405.070	0	1	0	405.071	0
Reservas de lucros	2.697.356	2.891.838	-	-	2.697.356	2.891.838
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	762.486	769.628	(762.486)	(769.628)	-	-
Total do patrimônio líquido	14.209.276	14.134.523	(762.485)	(769.628)	13.446.790	13.364.895
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	26.434.114	27.288.792	(757.299)	(781.408)	25.676.815	26.507.384

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS	Ajustes	ALLOS
	Contábil		Consolidado Gerencial
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2025
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	508.041	(51.970)	456.071
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	(25.984)	(1.174)	(27.158)
Depreciação e amortização	301.008	(1.673)	299.335
Resultado de equivalência patrimonial	(35.064)	35.064	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	25.822	462	26.284
Remuneração com base em ações	25.770	-	25.770
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	455.870	4.720	460.590
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(10.984)	(41.718)	(52.702)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(67.033)	29.743	(37.290)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(148.540)	38.368	(110.172)
Rendimentos de aplicações financeiras	(196.183)	4.920	(191.263)
Baixa de mais valia	170	(170)	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	515	(515)	-
Outras provisões	15.280	(793)	14.487
	848.688	15.264	863.952
Redução (aumento) dos ativos	71.283	(5.561)	65.722
Contas a receber de clientes	120.425	2.790	123.215
Depósitos Judiciais	(6.877)	(10)	(6.887)
Impostos a recuperar	(7.295)	1.124	(6.171)
Outros	(34.970)	(9.465)	(44.435)
Aumento (redução) dos passivos	98.030	(21.048)	76.982
Fornecedores	(9.632)	(2.662)	(12.294)
Impostos e contribuições a recolher	158.711	(26.183)	132.528
Outras obrigações	(45.053)	8.104	(36.949)
Receitas diferidas	(5.996)	(307)	(6.303)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(101.304)	(427)	(101.731)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(83.690)	(286)	(83.976)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	833.007	(12.058)	820.949
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(4.404)	99	(4.305)
Aquisição de ativo intangível	(51.233)	136	(51.097)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(159.572)	6.571	(153.001)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(515)	515	-
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	1.494	-	1.494
Redução (aumento) em aplicações financeiras	917.689	(18.494)	899.195
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	28.346	(28.346)	-
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	155.129	-	155.129
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	886.934	(39.519)	847.415
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	3.164	(3.164)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(51.008)	-	(51.008)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(747.817)	-	(747.817)
Emissão de debêntures	625.000	-	625.000
Pagamento de juros de debêntures	(335.475)	-	(335.475)
Pagamento principal de debêntures	(582.252)	-	(582.252)
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(16.245)	-	(16.245)
Pagamento de principal e juros de arrendamento por direito de uso	(15.012)	(7.683)	(22.695)
Recompra de ações	(150.412)	-	(150.412)
Recompra de debêntures	-	-	-
Alienação de ações	6.919	-	6.919
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(306.000)	-	(306.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(62.060)	62.060	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(30.953)	-	(30.953)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(1.662.151)	51.213	(1.610.938)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	57.790	(364)	57.426
Saldo de caixa e equivalente no final do período	105.561	(1.079)	104.482
Saldo de caixa e equivalente no início do período	47.771	(715)	47.056
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	57.790	(364)	57.426

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFOLIO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2025

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de junho de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	1.447.001	(48.060)	1.398.941
Impostos e contribuições e outras deduções	(99.275)	2.245	(97.031)
Receita líquida	1.347.726	(45.815)	1.301.911
Custo de aluguéis e serviços	(354.928)	9.172	(345.756)
Lucro bruto	992.798	(36.643)	956.155
(Despesas)/Receitas operacionais	(199.515)	(43.408)	(242.924)
Despesas administrativas e gerais	(337.355)	127.184	(210.171)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	16.723	(16.723)
Resultado da equivalência patrimonial	35.064	(35.064)	-
Despesa com depreciação	n/a	73.776	(73.776)
Outras (despesas)/receitas operacionais	102.776	(45.030)	57.746
Resultado financeiro	(249.897)	32.257	(217.640)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	543.386	(47.795)	495.591
Imposto de renda e contribuição social	(35.345)	(4.175)	(39.520)
Lucro líquido do período	508.041	(51.970)	456.071
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	456.071	-	456.071
Participações minoritárias	51.970	(51.970)	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado			
Período findo em 30 de junho de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Lucro líquido	508.041	(51.970)	456.071
(+) Depreciação / Amortização	301.006	(1.671)	299.335
(+) Resultado financeiro	249.897	(32.257)	217.640
(+) Imposto de renda e contribuição social	35.345	4.175	39.520
EBITDA	1.094.289	(81.723)	1.012.566
Margem EBITDA %	81,2%		77,8%
(+) Despesas não recorrentes	(66.438)	-	(66.438)
EBITDA Ajustado	1.027.850	(81.723)	946.128
Margem EBITDA Ajustado %	76,3%		72,7%
(-) Aluguel Linear	(25.984)	(1.173)	(27.158)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	1.001.866	(82.896)	918.970
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	75,8%		72,1%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado			
Período findo em 30 de junho de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido no período	508.041	(51.970)	456.071
(+) Depreciação e amortização	301.006	(1.671)	299.335
(=) FFO *	809.048	(53.641)	755.406
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(66.438)	-	(66.438)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(25.984)	(1.173)	(27.158)
(+)/(-) Impostos não caixa	(67.031)	29.741	(37.290)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(40.937)	-	(40.937)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(4.262)	-	(4.262)
(=) FFO ajustado *	604.395	(25.074)	579.321
Margem AFFO %	45,7%		45,4%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2024

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de junho de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Receita bruta de aluguel e serviços	1.384.727	(38.694)	1.346.033	(45.244)	1.300.789
Impostos e contribuições e outras deduções	(98.710)	1.974	(96.736)	-	(96.736)
Receita líquida	1.286.017	(36.720)	1.249.297	(45.244)	1.204.053
Custo de aluguéis e serviços	(360.649)	6.827	(353.822)	6.777	(347.045)
Lucro bruto	925.368	(29.893)	895.475	(38.467)	857.008
(Despesas)/Receitas operacionais	(234.076)	13.868	(220.207)	-	(220.207)
Despesas administrativas e gerais	(344.966)	134.267	(210.699)	-	(210.699)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n.a	12.117	(12.117)	-	(12.117)
Resultado da equivalência patrimonial	37.493	(37.493)	-	-	-
Despesa com depreciação	n.a	74.131	(74.131)	-	(74.131)
Outras (despesas)/receitas operacionais	73.398	3.342	76.739	-	76.739
Resultado financeiro	(169.232)	(10.314)	(179.546)	-	(179.546)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	522.060	(26.339)	495.721	(38.467)	457.254
Imposto de renda e contribuição social	(46.285)	(32.268)	(78.553)	-	(78.553)
Lucro líquido do período	475.775	(58.607)	417.168	(38.467)	378.701
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	417.168	-	417.168	(38.467)	378.701
Participações minoritárias	58.607	(58.607)	-	-	-
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de junho de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro líquido	475.775	(58.607)	417.168	(38.467)	378.701
(+) Depreciação / Amortização	309.203	(5.081)	304.122	-	304.122
(+) Resultado financeiro	169.232	10.314	179.546	-	179.546
(+) Imposto de renda e contribuição social	46.285	32.268	78.553	-	78.553
EBITDA	1.000.495	(21.106)	979.390	(38.467)	940.923
Margem EBITDA %	77,8%		78,4%		78,1%
(+) Despesas não recorrentes	(78.472)	-	(78.472)	-	(78.472)
EBITDA Ajustado	922.023	(21.106)	900.918	(38.467)	862.451
Margem EBITDA Ajustado %	71,7%		72,1%		71,6%
(-) Aluguel Linear	(9.375)	(1.892)	(11.267)	317	(10.950)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	912.648	(22.998)	889.650	(38.149)	851.501
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	71,5%		71,9%		71,4%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de junho de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido no período	475.775	(58.607)	417.168	(38.467)	378.701
(+) Depreciação e amortização	309.203	(5.081)	304.122	-	304.122
(=) FFO *	784.978	(63.688)	721.291	(38.467)	682.824
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(78.472)	-	(78.472)	-	(78.472)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.375)	(1.892)	(11.267)	317	(10.950)
(+)/(-) Impostos não caixa	(81.351)	67.475	(13.877)	-	(13.877)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(17.820)	-	(17.820)	-	(17.820)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	1.918	-	1.918	-	1.918
(=) FFO ajustado *	599.877	1.895	601.772	(38.149)	563.623
Margem AFFO %	47,0%		48,6%		47,2%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

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 250 m² de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.