

ALLOS S.A. e Controladas

Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas Referentes aos
Períodos de Três e Nove Meses
Findos em 30 de Setembro 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 setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de setembro de 2025, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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.

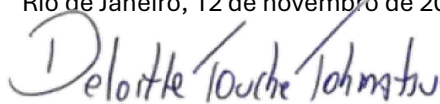
A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 12 de novembro 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 SETEMBRO DE 2025

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		16.327	3.173	48.994	47.771
Aplicações financeiras	7	1.298.808	1.680.816	2.860.233	3.321.334
Contas a receber	8	33.892	42.355	361.509	492.367
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10	34.829	89.407	27	423
Impostos e contribuições a recuperar	9	64.263	59.759	146.921	149.785
Despesas antecipadas		10.305	12.026	22.574	15.715
Outros saldos a receber	8.1	301.767	242.443	352.741	244.456
		1.760.191	2.129.979	3.792.999	4.271.851
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	81.504	87.359	166.659	190.051
Contas a receber	8	14.676	9.818	114.904	92.826
Impostos diferidos	16.1	-	-	7.350	7.511
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	42.719	39.158
Depósitos judiciais	14	19.722	17.899	176.415	169.019
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber		-	-	-	13.762
Despesas antecipadas		13.525	16.254	17.142	17.991
Outros saldos a receber	8.1	271.911	163.715	302.923	237.192
Investimentos	10	14.490.536	14.811.464	605.001	624.928
Propriedades para investimento	11	858.714	751.861	20.217.115	20.700.140
Imobilizado		4.204	4.890	93.013	97.391
Intangível	12	143.797	140.206	807.339	826.970
		15.898.589	16.003.466	22.550.580	23.016.939
TOTAL DO ATIVO		17.658.780	18.133.445	26.343.579	27.288.790

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		17.667	27.804	81.096	89.934
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	96.058	152.296	267.309	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	9	9.556	19.082	77.158	112.162
Dividendos a pagar	17.9	153.000	208.469	156.167	211.798
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	2.477	2.504	419.251	407.484
Receitas diferidas		1.073	1.180	10.626	15.813
Passivo de arrendamento		9.244	7.093	20.431	20.765
Outras obrigações	15.2	72.831	51.839	209.456	284.100
		<u>361.906</u>	<u>470.267</u>	<u>1.241.494</u>	<u>2.265.460</u>
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.417.173	2.833.443	5.654.231	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	9	-	-	6.560	7.721
Receitas diferidas		4.388	3.177	15.229	16.742
Impostos diferidos	16.1	1.245.580	1.223.269	4.695.326	4.755.405
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	17.702	19.752
Instrumentos financeiros derivativos	13	130.748	158.383	130.748	158.383
Passivo de arrendamento		26.001	28.370	156.803	158.658
Provisão para contingências	14	32.390	26.660	250.977	241.548
Outras obrigações	15.2	21.351	24.984	3.556	8.981
		<u>3.877.631</u>	<u>4.298.286</u>	<u>10.931.132</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	(104.855)	(776.697)	(104.855)	(776.697)
Reservas de capital	17.4	9.617	-	9.617	-
Reservas de lucros	17.5	2.121.056	3.126.101	2.121.056	3.126.101
Lucros acumulados		377.937	-	377.937	-
Ajustes de avaliação patrimonial	17.6	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		13.419.243	13.364.892	13.419.243	13.364.892
Participações não controladoras	17.7	-	-	751.710	769.628
Total do patrimônio líquido		<u>13.419.243</u>	<u>13.364.892</u>	<u>14.170.953</u>	<u>14.134.520</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>17.658.780</u>	<u>18.133.445</u>	<u>26.343.579</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 AOS
PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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 setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
		2025	2024	2025	2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	70.162	66.416	204.182	203.015
Custo de aluguéis e serviços	19	(25.779)	(24.995)	(74.400)	(70.318)
Lucro operacional bruto		<u>44.383</u>	<u>41.421</u>	<u>129.782</u>	<u>132.697</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(69.236)	(67.582)	(196.300)	(188.447)
Resultado de equivalência patrimonial	10	198.081	200.365	713.185	742.515
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	<u>(3.733)</u>	<u>1.250</u>	<u>(16.468)</u>	<u>37.819</u>
		<u>125.112</u>	<u>134.033</u>	<u>500.417</u>	<u>591.887</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>169.495</u>	<u>175.454</u>	<u>630.199</u>	<u>724.584</u>
Despesas financeiras	22	(90.497)	(128.133)	(284.692)	(337.552)
Receitas financeiras	22	<u>56.670</u>	<u>34.100</u>	<u>257.946</u>	<u>138.368</u>
Resultado financeiro, líquido		<u>(33.827)</u>	<u>(94.033)</u>	<u>(26.746)</u>	<u>(199.184)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>135.668</u>	<u>81.421</u>	<u>603.453</u>	<u>525.400</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(9.803)	31.353	(21.516)	4.542
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>125.865</u>	<u>112.774</u>	<u>581.937</u>	<u>529.942</u>
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação):					
Lucro líquido por ação – básico	17.7	0,2488	0,2072	1,1502	0,9736
Lucro líquido por ação – diluído	17.7	0,2482	0,2072	1,1476	0,9736

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AOS
PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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 setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
		2025	2024	2025	2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	678.318	657.380	2.026.044	1.943.397
Custo de aluguéis e serviços	19	(160.934)	(178.090)	(515.861)	(538.739)
Lucro operacional bruto		<u>517.384</u>	<u>479.290</u>	<u>1.510.183</u>	<u>1.404.658</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(175.513)	(181.739)	(512.868)	(526.705)
Resultado de equivalência patrimonial	10	18.896	18.325	53.960	55.818
Outras receitas operacionais, líquidas	21	(15.010)	(2.472)	87.765	70.922
		<u>(171.627)</u>	<u>(165.886)</u>	<u>(371.143)</u>	<u>(399.965)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>345.757</u>	<u>313.404</u>	<u>1.139.040</u>	<u>1.004.693</u>
Despesas financeiras	22	(249.618)	(247.807)	(775.676)	(644.573)
Receitas financeiras	22	<u>110.880</u>	<u>109.372</u>	<u>387.042</u>	<u>336.906</u>
Resultado financeiro, líquido		<u>(138.738)</u>	<u>(138.435)</u>	<u>(388.634)</u>	<u>(307.667)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>207.019</u>	<u>174.969</u>	<u>750.406</u>	<u>697.026</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(51.097)	(39.900)	(86.442)	(86.186)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>155.922</u>	<u>135.069</u>	<u>663.964</u>	<u>610.840</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		125.865	112.774	581.937	529.942
Participações não controladoras	17.7	30.057	22.295	82.027	80.898
		<u>155.922</u>	<u>135.069</u>	<u>663.964</u>	<u>610.840</u>

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE REFERENTE AOS
PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025**

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

	Controladora			
	Período de três meses		Período de nove meses	
	findo em 30 de setembro de	findo em 30 de setembro de	findo em 30 de setembro de	findo em 30 de setembro de
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	125.865	112.774	581.937	529.942
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>125.865</u>	<u>112.774</u>	<u>581.937</u>	<u>529.942</u>
	Consolidado			
	Período de três meses		Período de nove meses	
	findo em 30 de setembro de	findo em 30 de setembro de	findo em 30 de setembro de	findo em 30 de setembro de
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	155.922	135.069	663.964	610.840
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>155.922</u>	<u>135.069</u>	<u>663.964</u>	<u>610.840</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	125.865	112.774	581.937	529.942
Não controladores	30.057	22.295	82.027	80.898
	<u>155.922</u>	<u>135.069</u>	<u>663.964</u>	<u>610.840</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 PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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	-	-	-	-	-	-	-	-	529.942	529.942	80.898	610.840
Recompra de ações de emissão própria (Nota nº 17.3)	-	-	(616.463)	-	-	-	-	-	-	(616.463)	-	(616.463)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	16.863	18.619	-	-	-	-	-	35.482	-	35.482
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	685.410	(685.410)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118.378)	(118.378)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores (Nota nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(305.295)	(305.295)
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 SETEMBRO DE 2024	14.747.598	(72.332)	(348.118)	176.642	199.339	192.573	2.523.290	(4.004.316)	529.942	13.944.618	766.300	14.710.918
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	-	-	-	-	-	-	-	-	581.937	581.937	82.027	663.964
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(159.799)	-	-	-	-	-	-	(159.799)	-	(159.799)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	21.076	9.617	-	-	-	-	-	30.693	-	30.693
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	-	(92.480)	-	-	(92.480)	-	(92.480)
Dividendos intermediários	-	-	-	-	-	-	(102.000)	-	-	(102.000)	-	(102.000)
Dividendos intercalares	-	-	-	-	-	-	-	-	(204.000)	(204.000)	-	(204.000)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	810.565	-	-	-	(810.565)	-	-	-	-	-
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.349)	(87.349)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.596)	(12.596)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025	15.092.136	(72.332)	(104.855)	9.617	234.265	-	1.886.791	(4.004.316)	377.937	13.419.243	751.710	14.170.953

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	581.937	529.942	663.964	610.840
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	(2.268)	21	(42.422)	(14.855)
Depreciação e amortização	100.173	91.118	453.216	460.699
Resultado de equivalência patrimonial	(713.185)	(742.515)	(53.960)	(55.818)
Provisão para (reversão de) perdas de crédito esperadas	1.679	(460)	39.119	40.881
Remuneração baseada em ações	36.764	43.413	39.171	44.444
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	259.247	310.275	696.598	571.605
Rendimentos de aplicações financeiras	(143.913)	(120.045)	(301.471)	(261.782)
Valor justo dos instrumentos financeiros	(29.436)	11.054	(2.432)	23.869
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.611	(19.626)	(59.918)	(90.347)
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	(128.098)	(104.231)	(148.540)	(100.937)
Ganho na venda de terrenos	-	(5.504)	-	(13.345)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	515	1.162	515	1.162
Baixa de mais-valia de investimentos	116.305	53.343	170	566
Outras provisões (reversões)	10.531	1.066	16.841	6.092
	<u>111.862</u>	<u>49.013</u>	<u>1.300.851</u>	<u>1.223.074</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	7.464	4.213	97.943	75.883
Impostos e contribuições a recuperar	(2.602)	30.698	(311)	36.693
Depósitos judiciais	(680)	(654)	(7.976)	(18.107)
Outros ativos	39.588	9.501	(63.476)	8.823
	<u>43.770</u>	<u>43.758</u>	<u>26.180</u>	<u>103.292</u>
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Fornecedores	(10.776)	(10.340)	(8.252)	(15.275)
Impostos e contribuições a recolher	14.743	36.480	215.910	219.731
Receitas diferidas	949	181	(6.577)	495
Outros passivos	1.406	(45.406)	(95.920)	(31.072)
	<u>6.322</u>	<u>(19.085)</u>	<u>105.161</u>	<u>173.879</u>
Impostos e contribuições pagos:				
IRPJ e CSLL	(581)	(11.903)	(134.150)	(144.350)
PIS, COFINS e ISS	(20.051)	(14.984)	(112.460)	(113.767)
	<u>141.322</u>	<u>46.799</u>	<u>1.185.582</u>	<u>1.242.128</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>141.322</u>	<u>46.799</u>	<u>1.185.582</u>	<u>1.242.128</u>

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(203)	(1.372)	(6.403)	(17.224)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(37.294)	(37.119)	(76.337)	(73.526)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	(7.935)	(14.085)	(254.553)	(211.416)
Pagamentos para aquisição de participação societária	-	(78.400)	-	(78.400)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(44.259)	(21.912)	(2.284)	(1.162)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	71.064	318.331	161.682	1.270.456
Redução de capital em controladas/coligadas/ amortização de cotas	180.689	12.122	1.494	12.284
Aplicações financeiras	533.577	(904.498)	1.046.890	(3.297.003)
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	360.247	483.960	64.191	39.746
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>1.055.886</u>	<u>(242.973)</u>	<u>934.680</u>	<u>(2.356.245)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	3.164	10.205
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	(34.255)	(18.899)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(4.862)	(5.048)	(54.105)	(126.328)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(4.881)	(3.823)	(752.552)	(616.355)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(199.866)	(303.613)	(584.009)	(363.995)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	(520.000)	(44.583)	(582.252)	(51.858)
Emissão de debêntures	-	1.200.000	625.000	3.700.000
Pagamento de custos de emissão de debêntures	(23)	(33.523)	(16.542)	(47.772)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	(2.341)	(2.494)	(24.259)	(22.734)
Recompra de ações	-	-	(159.799)	(616.463)
Alienação de ações	6.919	-	6.919	-
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(459.000)	(611.829)	(459.000)	(611.829)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(87.349)	(123.591)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(1.184.054)</u>	<u>195.087</u>	<u>(2.119.039)</u>	<u>1.110.381</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>13.154</u></u>	<u><u>(1.087)</u></u>	<u><u>1.223</u></u>	<u><u>(3.736)</u></u>
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	16.327	2.558	48.994	40.581
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>13.154</u></u>	<u><u>(1.087)</u></u>	<u><u>1.223</u></u>	<u><u>(3.736)</u></u>

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	221.443	222.174	2.174.245	2.092.002
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	(1.679)	460	(39.119)	(40.881)
Outras receitas	128.098	109.735	148.540	114.282
	347.862	332.369	2.283.666	2.165.403
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(8.820)	(8.055)	(173.355)	(185.670)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(184.064)	(105.432)	(139.826)	(135.858)
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	154.978	218.882	1.970.485	1.843.875
Retenções:				
Depreciação e amortização	(100.173)	(91.118)	(453.216)	(453.136)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	54.805	127.764	1.517.269	1.390.739
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	713.185	742.515	53.960	55.818
Receitas financeiras	257.946	138.368	387.042	336.906
	971.131	880.883	441.002	392.724
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	1.025.936	1.008.647	1.958.271	1.783.463
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	102.193	107.240	243.358	239.888
Remuneração direta	93.326	98.644	212.203	208.083
Benefícios	6.438	6.154	22.976	22.538
FGTS	2.429	2.442	8.179	9.267
Tributos	57.114	33.100	273.527	273.801
Federais	54.981	30.541	241.912	241.738
Municipais	2.133	2.559	31.615	32.063
Remuneração de capitais de terceiros	284.692	338.365	777.422	658.934
Juros e outras despesas financeiras	284.692	337.552	775.676	644.573
Aluguéis	-	813	1.746	14.361
Remuneração de capitais próprios	581.937	529.942	663.964	610.840
Lucros retidos	377.937	529.942	377.937	529.942
Dividendos	204.000	-	204.000	-
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	82.027	80.898
	1.025.936	1.008.647	1.958.271	1.783.463

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 SETEMBRO 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 setembro de 2025, ações representativas de 24,98% (26,1% em 31 de dezembro de 2024) do capital social total e votante, vinculado ao Acordo de Acionistas celebrado em 6 de junho de 2019, e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022, em 5 de março de 2023 e 8 de janeiro de 2024. A Companhia é sediada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - 1º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

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

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

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas referentes ao período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Companhia em 12 de novembro 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 NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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

Durante o exercício de 2025, a Companhia realizou pagamentos recorrentes de proventos aos seus acionistas, sob a forma de juros sobre capital próprio, dividendos intermediários e dividendos intercalares. Esses pagamentos foram aprovados em diferentes datas pelo Conselho de Administração e distribuídos ao longo dos trimestres, conforme detalhado a seguir. O quadro abaixo consolida as principais informações sobre os valores aprovados, os tipos de proventos e os períodos de pagamento:

<u>Data das aprovações</u>	<u>Data dos pagamentos</u>	<u>Juros sobre capital próprio</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Total</u>
17 de dezembro de 2024	Janeiro, fevereiro e março de 2025	-	153.000	153.000
14 de março de 2025	Abril, maio e junho de 2025	102.000	51.000	153.000
11 de junho de 2025	Julho, agosto e setembro de 2025	-	153.000	153.000
15 de setembro de 2025	Outubro, novembro e dezembro de 2025	51.000	102.000	153.000

Nova operação de mídia publicitária em aeroportos

Em 13 de maio de 2025, a subsidiária Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda., em conjunto com a empresa NEOOH, ganhou um leilão para exploração de espaços de mídia publicitária em 17 aeroportos da AENA Brasil. Para exploração dessa operação, a Helloo e a NEOOH criaram uma empresa em que cada uma detém 50% de participação societária, denominada NEOOH HELLO Mídia SPE Ltda. e, a partir de julho de 2025, passaram a explorar os espaços publicitários objeto do referido leilão. Em 30 de setembro de 2025, os resultados dessa nova operação estão registrados através da equivalência patrimonial da coligada NEOOH HELLO Mídia SPE Ltda.

Reestruturações societárias

Durante o mês de agosto de 2025, devido a um processo de reestruturação societária de algumas participações societárias da Companhia, a investida Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. foi incorporada pela Br Malls Participações S.A., bem como as investidas Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. e Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda., além de 52% da Acapurana Participações S.A., foram incorporados pela Companhia. Adicionalmente, a participação societária nas empresas Pátio São Bernardo, Pátio Boavista, Pátio Uberlândia, Campo Limpo Empreendimentos e ALLOSTECH Ltda., anteriormente detidas pela empresa Sierra Investimentos, foram cindidas e incorporadas pela Companhia.

Todas essas reestruturações não modificaram as participações detidas pela Companhia e não geraram nenhum resultado de ganho ou perda, em função de terem sido feitas pelos seus valores contábeis.

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 setembro 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 setembro de 2025							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e Financiamentos	55.583	75.697	7.047	6.838	15.125	46.687	-
Fornecedores	17.667	17.667	17.667	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	2.457.648	3.451.001	125.018	158.972	269.652	2.636.037	261.322
Passivo de arrendamento	35.245	57.178	8.743	5.537	14.419	15.377	13.102
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	130.748	228.991	9.806	8.053	12.151	195.392	3.589
Total	2.699.368	3.833.011	170.758	179.400	311.347	2.893.493	278.013
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 setembro de 2025							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	275.160	311.068	125.324	14.584	124.473	46.687	-
Fornecedores	81.096	81.096	81.096	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	436.953	436.953	419.251	-	17.702	-	-
Debêntures	5.599.475	9.123.101	356.898	365.436	613.468	4.048.955	3.738.344
CCIs	46.905	48.157	10.235	8.986	28.936	-	-
Passivo de arrendamento	177.234	391.337	22.825	17.160	38.118	66.137	247.097
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	130.748	228.991	9.806	8.053	12.151	195.392	3.589
Total	6.747.571	10.620.703	1.025.435	414.219	834.848	4.357.171	3.989.030
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 setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 está demonstrada a seguir:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	1.396.639	1.771.348	3.075.886	3.559.156
Passivos financeiros (ii)	(2.568.620)	(3.051.510)	(6.616.823)	(7.341.617)
	<u>(1.171.981)</u>	<u>(1.280.162)</u>	<u>(3.540.937)</u>	<u>(3.782.461)</u>
Instrumentos financeiros derivativos:				
Ativos financeiros	-	-	-	-
Passivos financeiros	(130.748)	(158.383)	(130.748)	(158.383)
	<u>(130.748)</u>	<u>(158.383)</u>	<u>(130.748)</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 setembro 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	Controladora				
	Fator de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	1.365.529	1.544.755	1.589.499	1.634.219
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(1.475.834)	(2.006.878)	(2.018.637)	(2.030.441)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(529.111)	(534.773)	(535.915)	(537.058)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(130.748)	(130.748)	(137.969)	(145.159)
		<u>(770.164)</u>	<u>(1.127.644)</u>	<u>(1.103.022)</u>	<u>(1.078.439)</u>
Operação	Consolidado				
	Fator de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	2.640.721	2.996.870	3.085.810	3.174.712
Obrigações a pagar por compra de ativos	Alta do CDI	(414.249)	(474.719)	(489.837)	(504.954)
Empréstimos e financiamentos	Alta do CDI	(4.865.354)	(5.437.021)	(5.473.153)	(5.509.468)
Empréstimos e financiamentos	Alta do IPCA	(529.111)	(534.773)	(535.915)	(537.058)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(130.748)	(130.748)	(137.969)	(145.159)
		<u>(3.298.741)</u>	<u>(3.580.391)</u>	<u>(3.551.064)</u>	<u>(3.521.927)</u>

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

Indexador	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
IPCA/IBGE	4,28%	5,35%	6,42%
CDI	14,04%	17,54%	21,05%
IGP-DI/FGV	5,09%	6,37%	7,64%

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			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	59.000	53.565	63.595	56.403
Debêntures	2.498.996	2.255.857	2.978.653	2.709.173
Total de captações	2.557.996	2.309.422	3.042.248	2.765.576
Total do custo de captações	(43.735)		(55.040)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.030)		(1.469)	
Total de captações, líquido	2.513.231		2.985.739	

	Consolidado			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	279.340	271.441	429.921	420.879
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	48.169	46.789	651.402	644.648
Debêntures	5.668.176	4.998.208	5.638.912	5.467.632
Total de captações	5.995.685	5.316.438	6.720.235	6.533.159
Total do custo de captações	(72.094)		(76.730)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	(83)		6.061	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.968)		(4.542)	
Total de captações, líquido	5.921.540		6.645.024	

d) Risco operacional

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

O demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.921.540	6.645.024
Obrigações por compra e venda de ativos	436.953	427.236
Total	6.358.493	7.072.260
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(48.994)	(47.771)
(-) Aplicações financeiras	(3.026.892)	(3.511.385)
(-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido	130.748	158.383
Dívida líquida (A)	3.413.355	3.671.487
Total do patrimônio líquido (B)	14.170.953	14.134.520
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	24,09%	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							
	30/09/2025				30/09/2024			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	1.391.834	419.683	214.527	2.026.044	1.343.554	383.218	216.625	1.943.397
Custo	(417.770)	(50.189)	(47.902)	(515.861)	(440.221)	(42.574)	(55.944)	(538.739)
Despesas operacionais	(39.119)	(5)	(473.744)	(512.868)	(40.881)	-	(485.824)	(526.705)
Outras receitas (despesas) operacionais	88.136	(365)	(6)	87.765	70.922	-	-	70.922
Equivalência patrimonial	53.960	-	-	53.960	55.818	-	-	55.818
Resultado financeiro, líquido	-	25	(388.659)	(388.634)	-	-	(307.667)	(307.667)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	1.077.041	369.149	(695.784)	750.406	989.192	340.644	(632.810)	697.026

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	615.596	892.179	1.003.858	1.618.017
Fundos de investimentos de renda fixa (i)	363.402	374.212	1.212.319	988.831
Letras financeiras e operações compromissadas	304.629	392.484	342.642	502.904
Títulos públicos	81.902	87.359	81.902	87.359
Fundos de investimento imobiliário - FII	4.722	15.940	169.670	121.003
Debêntures	-	-	85.155	87.205
Outras aplicações financeiras	10.061	6.001	131.346	106.066
	<u>1.380.312</u>	<u>1.768.175</u>	<u>3.026.892</u>	<u>3.511.385</u>
Circulante	1.298.808	1.680.816	2.860.233	3.321.334
Não circulante	81.504	87.359	166.659	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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	-	27.962	-	51.392
Letras financeiras	94.375	58.083	234.805	164.546
Títulos públicos pós-fixados	91.611	39.625	683.058	228.928
CDBs	18.952	15.082	69.596	18.927
Fundos de Investimento	65.149	86.545	65.436	86.951
Outros	-	-	-	6
	<u>270.087</u>	<u>227.297</u>	<u>1.052.895</u>	<u>550.750</u>

Em 30 de Setembro 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 95% 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 setembro 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 - FII estão compostos por cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Pátria 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aluguéis	59.270	64.925	525.309	620.517
Estacionamentos	1.761	2.496	55.118	56.885
Prestação de serviços	13.529	13.183	67.777	66.331
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.987	1.393	25.157	28.831
Cotas condominiais	24.628	22.711	161.151	148.625
Outros	1.336	457	23.272	80.955
	<u>102.511</u>	<u>105.165</u>	<u>857.784</u>	<u>1.002.144</u>
Aluguel linear	18.343	14.635	142.475	102.258
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(72.286)	(67.627)	(523.846)	(519.209)
	<u>48.568</u>	<u>52.173</u>	<u>476.413</u>	<u>585.193</u>
Circulante	33.892	42.355	361.509	492.367
Não circulante	14.676	9.818	114.904	92.826

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

		30/09/2025				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	18.126	1.567	863	2.184	36.530	59.270
Estacionamentos	1.761	-	-	-	-	1.761
Prestação de serviços	2.223	709	122	256	10.219	13.529
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.439	37	21	15	475	1.987
Cotas condominiais	314	51	679	1.293	22.291	24.628
Outros	200	58	46	71	961	1.336
Subtotal em 30 de setembro de 2025	24.063	2.422	1.731	3.819	70.476	102.511
Aluguel linear						18.343
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(72.286)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2025						48.568
Circulante						33.892
Não circulante						14.676

Controladora	Saldo a vencer	31/12/2024					Total
		Saldo vencido					
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias		
Aluguéis	25.630	1.168	1.315	2.520	34.292	64.925	
Estacionamentos	2.496	-	-	-	-	2.496	
Prestação de serviços	1.988	442	251	827	9.675	13.183	
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.188	25	-	-	180	1.393	
Cotas condominiais	-	1.008	192	552	20.959	22.711	
Outros	171	-	3	-	283	457	
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	31.473	2.643	1.761	3.899	65.389	105.165	
Aluguel linear						14.635	
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(67.627)	
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024						52.173	
Circulante						42.355	
Não circulante						9.818	

		30/09/2025				
		Saldo vencido				
Consolidado	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	178.738	24.513	13.940	25.155	282.963	525.309
Estacionamentos	55.118	-	-	-	-	55.118
Prestação de serviços	33.418	5.518	2.285	2.749	23.807	67.777
Taxa de Cessão de Direito de Uso	4.204	686	817	904	18.546	25.157
Cotas condominiais	10.639	2.412	7.875	11.368	128.857	161.151
Outros	4.044	1.275	796	907	16.250	23.272
Subtotal em 30 de setembro de 2025	286.161	34.404	25.713	41.083	470.423	857.784
Aluguel linear						142.475
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(523.846)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2025						476.413
Circulante						361.509
Não circulante						114.904

		31/12/2024				
		Saldo vencido				
Consolidado	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
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	459.016	24.835	18.360	45.229	454.704	1.002.144
Aluguel linear						102.258
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(519.209)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024						585.193
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 estacionamento, 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(67.627)	(73.098)	(519.209)	(544.553)
Efeito de eventos de reestruturação societária	(5.858)	-	-	(4.277)
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	-	4.797	15.396	33.755
Baixa permanente de recebíveis	2.749	1.320	16.255	44.940
Reversão (constituição) da PCE (nota explicativa nº 20)	(1.550)	(646)	(36.288)	(49.074)
Saldo final	(72.286)	(67.627)	(523.846)	(519.209)

A seguir, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de aluguéis, 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	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer	3,67%	3,75%
Vencidos até 90 dias	39,25%	37,13%
Vencidos entre 91 e 180 dias	66,50%	65,34%
Vencidos entre 181 e 360 dias	89,11%	90,62%
Vencidos acima de 360 dias	100,00%	100,00%

8.1. Outros saldos a receber

Em 30 de setembro 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	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shopping centers	Variação do CDI	305.507	122.299	363.350	222.702
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	17.764	21.266	41.486	45.744
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% a.a.	11.272	11.790	11.272	11.790
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos	-	92.627	85.316	92.627	85.316
Gastos com obras a serem reembolsados por sócios	-	18.638	-	18.638	23.755
Valores a receber pela redução de capital	-	-	69.004	-	-
Empréstimos a subsidiária EDRJ (nota explicativa nº 23)	-	60.909	54.803	-	-
Outros	-	66.961	41.680	128.291	92.341
Total		573.678	406.158	655.664	481.648
Circulante		301.767	242.443	352.741	244.456
Não circulante		271.911	163.715	302.923	237.192

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	64.025	58.593	177.046	176.362
PIS e COFINS	-	709	2.571	2.265
Outros	238	457	10.023	10.316
Total	<u>64.263</u>	<u>59.759</u>	<u>189.640</u>	<u>188.943</u>
Circulante	64.263	59.759	146.921	149.785
Não circulante	-	-	42.719	39.158
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	-	-	35.087	42.601
PIS e COFINS	3.137	7.314	15.761	37.217
ITBI	5.800	5.800	17.100	17.589
ISS	197	216	4.422	6.313
Outros	422	5.752	11.348	16.163
Total	<u>9.556</u>	<u>19.082</u>	<u>83.718</u>	<u>119.883</u>
Circulante	9.556	19.082	77.158	112.162
Não circulante	-	-	6.560	7.721

10. INVESTIMENTOS

a) Controladas e coligadas

Exceto pelas alienações e reestruturações descritas na nota explicativa nº 4, bem como pela venda de participação de cotas do Fundo de Investimento Via Parque e a criação da empresa NEOOH HELLO, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 30 de setembro de 2025 quando comparado à 31 de dezembro de 2024.

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Investimentos - valor patrimonial	6.508.928	6.663.659	269.266	286.338
Mais-valia de ativos	7.940.038	8.106.235	226.905	229.760
Ágio	41.570	41.570	108.830	108.830
	<u>14.490.536</u>	<u>14.811.464</u>	<u>605.001</u>	<u>624.928</u>

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

c) Movimentação de investimentos no período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	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	44.259	102.175	2.284	1.348
Redução de capital	(179.195)	(69.001)	-	(162)
Resultado de equivalência patrimonial	713.185	1.045.512	53.960	79.051
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(306.403)	(1.465.419)	(64.191)	(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)	(159.799)	(1.007.213)	-	-
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	-	448.112	-	-
Amortização de mais-valia	(54.121)	(72.256)	(2.685)	(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.	(161.226)	(109.198)	-	-
Outros	2.838	20.348	298	(17)
Saldo final do período	<u>14.490.536</u>	<u>14.811.464</u>	<u>605.001</u>	<u>624.928</u>

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

	Consolidado				
	Colina	Campo Limpo Empreendimentos	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall
Coligada/Controladora em conjunto:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES
Sede:	Administração de shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center
Atividade operacional:					
<u>Ativo</u>					
Circulante	343	12.283	10.799	4.246	42.387
Não circulante	-	94.847	136.524	57.304	286.699
	<u>343</u>	<u>107.130</u>	<u>147.323</u>	<u>61.550</u>	<u>329.086</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>					
Circulante	212	3.427	2.865	1.212	24.875
Não circulante	-	2.263	21.062	10	188.659
Patrimônio líquido	<u>131</u>	<u>101.440</u>	<u>123.396</u>	<u>60.328</u>	<u>115.552</u>
	<u>343</u>	<u>107.130</u>	<u>147.323</u>	<u>61.550</u>	<u>329.086</u>
<u>Resultado</u>					
Receita operacional líquida	1.105	38.568	39.627	13.431	46.781
Custos de serviços	(19)	(5.368)	(6.665)	(3.120)	(29.488)
Despesas operacionais	(7)	(2.140)	6.055	3.234	8.587
Resultado financeiro líquido	(1)	399	865	187	(8.349)
Imposto de renda e contribuição social	(114)	(4.669)	(5.186)	(1.596)	(8.701)
Lucro líquido do período	<u>964</u>	<u>26.790</u>	<u>34.696</u>	<u>12.136</u>	<u>8.830</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	
	30/09/2025	31/12/2024
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	11.650	30.474
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	16.157	17.163
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	5.317	5.096
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	-	10.545
SCP Belo Horizonte	1.678	537
Colina Shopping Center Ltda.	27	25
Br Malls Participações S.A.	-	25.156
SCP Bangu	-	411
Total	34.829	89.407

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Terrenos (i)	6.591	6.591	70.566	70.566
Shopping centers (ii)	852.123	745.270	20.146.549	20.629.574
Total de propriedades para investimento	858.714	751.861	20.217.115	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			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.080	(226.879)	39.650	771.851
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	20.976	(10.703)	(1.168)	30.242
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	2.494	(1.496)	-	(20.139)
<u>Baixas</u>				
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul	(28.731)	4.545	-	(24.186)
Venda de 10% do Shopping Bangu	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de terreno em Goiânia	(10.187)	-	-	(10.187)

	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	7.071	(8.630)	(818)	(2.377)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(813)	-	(813)
Outros	864	(1.198)	-	(334)
<u>Reclassificações</u>				
Incorporação Bazille/Parangaba	137.443	(27.066)	-	110.377
Saldo em 30 de setembro de 2025	<u>1.094.591</u>	<u>(269.363)</u>	<u>33.486</u>	<u>858.714</u>
	Consolidado			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	
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)

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
<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
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	245.283	(178.813)	(148.651)	(82.181)
Direito de uso de ativos arrendados	4.753	(7.457)	-	(2.704)
Outros	9.270	(5.075)		4.195
<u>Baixas</u>				
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 setembro de 2025	10.566.446	(2.597.510)	12.248.179	20.217.115

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

12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		30/09/2025				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do						
Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso de arrendamento	5 anos	41.915	-	41.915	(27.565)	14.350
Software	5 anos	246.276	37.294	283.570	(162.435)	121.135
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		296.503	37.294	333.797	(190.000)	143.797

		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 de arrendamento	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
		243.347	53.155	296.502	(156.296)	140.206

			Consolidado			
			30/09/2025			
	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	(54.026)	22.977
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(14.821)	26.007
Direito de Unidade de Transferência do						
Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	954.199	76.337	1.030.536	(617.920)	412.616
		1.418.104	76.337	1.494.441	(687.102)	807.339

			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
		1.302.650	115.454	1.418.104	(591.134)	826.970

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 nove meses findo em 30 de setembro 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	30/09/2025	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	59.000	63.595
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.426	100.396
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	529.111	508.910
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	-	242.712
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	-	274.892
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.547	325.325
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.838	298.680
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	376.150	360.676
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	403.873	386.666
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	494.051	480.396
(=) Subtotal						2.557.996	3.042.248
(-) Custo de estruturação						(43.735)	(55.040)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.030)	(1.469)
Total Controladora						2.513.231	2.985.739
Circulante						96.058	152.296
Não circulante						2.417.173	2.833.443

Consolidado

Data inicial	Empresa	Instrumento	Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	30/09/2025	31/12/2024
Jun/2011	Sierra Investimentos	Financiamento - 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	59.000	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	48.169	58.071
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.426	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	220.340	210.453
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	529.111	508.910
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	-	242.712
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	-	274.892
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.547	325.325
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.838	298.680
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	376.150	360.676
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	403.873	386.666
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	494.051	480.396
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debênture XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	652.647	666.419
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.890.160	1.931.435
Jan/2025 (c)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 1ª série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.872	-
Jan/2025 (c)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 2ª série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.501	-
(=) Subtotal						5.995.685	6.720.235
(-) Custo de estruturação						(72.094)	(76.730)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.968)	(4.542)
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						(83)	6.061
Total consolidado						5.921.540	6.645.024
Circulante						267.309	1.123.404
Não circulante						5.654.231	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 Setembro de 2025, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$87.455 (R\$88.923 em 31 de dezembro de 2024), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação deste.

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 setembro de 2025, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$43.293 (R\$69.460 em 31 de dezembro de 2024), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação deste.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em um ganho líquido de R\$17.150 (R\$3.542 de perda no período findo em 30 de setembro 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 setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	82.195	164.704	205.126	1.143.955
2026	28.965	107.290	189.257	234.212
2027	31.056	109.360	60.521	148.034
2028	875.282	987.926	875.282	997.626
De 2029 a 2034	1.540.498	1.672.968	4.665.499	4.196.408
	<u>2.557.996</u>	<u>3.042.248</u>	<u>5.995.685</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	5.147	34.907
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	17.878
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	251.538	591.760
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(4.881)	(157.200)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(595.352)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(520.000)	(582.252)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(4.862)	(28.288)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(25.817)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(199.866)	(584.009)
(-) Custo de estruturação	(23)	(16.542)
(+) Emissão de debêntures	-	625.000
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(6.142)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	439	2.573
Saldo em 30 de setembro de 2025	<u>2.513.231</u>	<u>5.921.540</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 setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Tributária	152.870	149.074	170.502	160.324
Cível	20.342	17.147	74.226	74.728
Trabalhista	1.404	1.052	6.249	6.496
Bloqueio judicial	1.799	1.746	-	-
Total	176.415	169.019	250.977	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	30/09/2025
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	97.340	8.781	(5.225)	100.896
Outros processos tributários (i)	62.984	12.636	(6.014)	69.606
Cível (ii)	74.728	23.988	(24.490)	74.226
Trabalhista	6.496	1.471	(1.718)	6.249
	241.548	46.876	(37.447)	250.977

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) O aumento da provisão para contingências tributárias está relacionada principalmente a um acordo celebrado pela Companhia e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), em 8 de agosto de 2025, com o objetivo de extinguir a cobrança decorrente dos autos de infração de IRPJ e CSLL sobre aproveitamento fiscal de ágio em incorporação de empresas, no valor de R\$42.000. O acordo inclui parcelamento que contempla reduções de até 65% sobre multa, juros e encargos legais, além da amortização parcial mediante utilização de prejuízos fiscais. Dessa forma, após todas as deduções legais, o saldo de R\$10.290 será pago até julho de 2026.
- (ii) Durante o período, foram provisionados para perda o valor de R\$17.372 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			
	31/12/2024	Adições	Baixas	30/09/2025
Bloqueio judicial	1.746	302	(249)	1.799
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.465	4.338	(5.225)	56.578
Outros processos tributários	91.609	11.727	(7.044)	96.292
Cível	17.147	5.406	(2.211)	20.342
Trabalhista	1.052	490	(138)	1.404
	<u>169.019</u>	<u>22.263</u>	<u>(14.867)</u>	<u>176.415</u>

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

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024
Tributárias	989.532	995.244
Cíveis	65.248	54.456
Trabalhistas	11.981	7.161
Total	<u>1.066.761</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)

30/09/2025						
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)	414.249	-	414.249	CDI	9 de outubro de 2025
	Outros	5.002	17.702	22.704		
		<u>419.251</u>	<u>17.702</u>	<u>436.953</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 9 de outubro de 2025 foi liquidada a obrigação referente a aquisição do Espírito Santo Mall no valor total de R\$415.629.

15.2. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Obrigações trabalhistas	34.157	43.442	118.009	138.949
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	9.482	9.922	9.482	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	19	1.332	4.385	16.536
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	1.158	591	4.456	6.770
Redução de capital a pagar de acionista não controlador (nota explicativa nº 23)	-	-	-	62.759
Outros	<u>44.624</u>	<u>16.794</u>	<u>71.938</u>	<u>53.403</u>
	<u>94.182</u>	<u>76.823</u>	<u>213.012</u>	<u>293.081</u>
Circulante	72.831	51.839	209.456	284.100
Não circulante	21.351	24.984	3.556	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 nove meses findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativos				
Avaliação a valor justo de “swap”	44.454	53.850	44.454	53.850
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)	13.508	11.924	97.309	87.695
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	196.960	168.476	317.373	295.671
Programa de Incentivo de Longo Prazo	26.223	20.987	26.224	20.987
Outros	42.665	30.320	83.863	50.375
	<u>323.810</u>	<u>285.557</u>	<u>569.223</u>	<u>508.578</u>
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(34.687)	(17.496)	(80.018)	(58.699)
Mais-valia de propriedades para investimento	-	-	(3.327.910)	(3.404.741)
Contas a receber - ajuste de aluguel linear	(6.237)	(4.976)	(29.729)	(15.549)
Capitalização de juros	(2.823)	(2.431)	(16.627)	(14.275)
Amortização do ágio por rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(284.318)	(285.049)
Ganho de valor justo em investimentos	-	(1.073)	-	(1.073)
Ganho na renegociação de dívidas	(350)	(499)	(351)	(560)
Ganho por compra vantajosa	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)
Outros	(69.524)	(26.582)	(74.202)	(32.482)
	<u>(1.569.390)</u>	<u>(1.508.826)</u>	<u>(5.257.199)</u>	<u>(5.256.472)</u>
Total líquido	<u>(1.245.580)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.687.976)</u>	<u>(4.747.894)</u>
Posição ativa, líquida	-	-	7.350	7.511
Posição passiva, líquida	(1.245.580)	(1.223.269)	(4.695.326)	(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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(1.223.269)	(1.285.212)	(4.747.894)	(4.839.828)
Outros eventos societários	(700)	-	-	(51.663)
Realização (constituição) de imposto de renda e contribuição social diferidos	(21.611)	61.943	59.918	143.597
Saldo final	<u>(1.245.580)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.687.976)</u>	<u>(4.747.894)</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	-	-	484	484
2026	7.595	7.595	15.892	17.045
2027	9.641	9.641	22.430	24.232
2028	15.623	15.623	36.318	38.539
2029	25.559	25.559	46.689	49.043
2030-2035	265.392	227.139	447.410	379.235
	<u>323.810</u>	<u>285.557</u>	<u>569.223</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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e de 2024, é como segue:

Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	Nove meses findo em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	603.453	525.400	750.406	697.026
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	(205.174)	(178.636)	(255.138)	(236.989)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	242.483	252.455	18.346	18.978
Juros sobre o capital próprio (recebido de controladas) e pagos aos acionistas	21.800	(17.449)	34.679	-
Amortização de mais-valia de investimentos	(17.706)	(16.604)	-	-
Baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(39.486)	(21.938)	-	-
Outros custos indedutíveis na venda das participações societárias	-	(6.469)	-	17.409
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais não contabilizados no período	-	-	(10.585)	(30.324)
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários - FII's	(3.855)	(415)	13.447	19.761
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	122.566	123.341
Despesas não dedutíveis	(2.290)	(6.119)	(24.377)	(19.023)
Outras (adições) exclusões	(17.288)	(283)	14.620	20.661
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	(21.516)	4.542	(86.442)	(86.186)
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>				
Corrente	95	(15.084)	(146.360)	(176.533)
Diferido	(21.611)	19.626	59.918	90.347
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	(21.516)	4.542	(86.442)	(86.186)
Alíquota fiscal efetiva total	3,57%	0,86%	11,52%	12,36%

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

Em 30 de setembro 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 504.190.947 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

No dia 16 de setembro de 2025, mediante aprovação do Conselho de Administração, 38.745.962 ações foram canceladas reduzindo a reserva de lucros da Companhia em R\$810.565.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia adquiriu, por meio da subsidiária Br Malls, ações de sua própria emissão pelo valor de R\$159.799.

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a quantidade de ações em tesouraria é de 5.000.000 ações e de 36.230.548 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$20,92 (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\$25,72 (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 Setembro 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>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Patrimônio líquido</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	118.378	112.765
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	551.842	562.471
Outros	81.490	94.392
	<u>751.710</u>	<u>769.628</u>

	30/09/2025	31/12/2024
<u>Resultado do período</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	31.220	37.602
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	-	2.486
Outros	50.807	73.379
	<u>82.027</u>	<u>113.467</u>

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

	FII Shopping Parque D. Pedro (34,20%) 30/09/2025
<u>Balanço patrimonial</u>	
Ativo circulante	61.354
Ativo não circulante	301.724
Passivo circulante	20.386
Passivo não circulante	43.076
Patrimônio líquido	299.616
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	118.378
<u>Resultado e dividendos pagos</u>	<u>30/09/2025</u>
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	108.335
Lucro líquido e resultado abrangente do período	100.193
Lucro do período atribuído aos não controladores	31.220
Dividendos pagos	34.130

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.

	Ações Ordinárias	
	Nove meses findos em 30 de setembro de	
<u>Resultado básico por ação</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	581.937	529.942
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	541.557	564.679
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(35.629)	(20.381)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	505.928	544.298
Lucro líquido básico por ação	<u>1,1502</u>	<u>0,9736</u>

b) Lucro líquido diluído por ação

Resultado diluído por ação	Ações Ordinárias	
	Nove meses findos em 30 de setembro de	
	2025	2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	581.937	529.942
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	542.720	564.679
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(35.629)	(20.381)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	507.091	544.298
Lucro diluído por ação	1,1476	0,9736

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	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas de aluguéis	148.319	139.716	1.463.306	1.404.860
Receita de serviços	55.640	58.093	231.459	234.934
Cessão de direito de uso	1.130	1.161	16.197	18.887
Estacionamentos	16.354	22.865	451.751	417.003
Outros	-	339	11.532	16.318
Impostos e contribuições e outras deduções	(17.261)	(19.159)	(148.201)	(148.605)
Total	204.182	203.015	2.026.044	1.943.397

19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Depreciação e amortização de propriedades	(10.646)	(10.013)	(330.863)	(337.526)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(813)	(813)	(7.457)	(8.058)
Amortização de mais-valia de ativos	(54.121)	(51.437)	(2.685)	(3.594)
Custo de serviços prestados	(3.235)	-	(47.906)	(55.944)
Gastos com imóveis alugados	(2.272)	(3.321)	(44.501)	(53.544)
Custos de estacionamentos	(1.164)	(1.740)	(50.189)	(42.574)
Custos operacionais de shoppings	(2.149)	(2.994)	(32.260)	(37.499)
Total	(74.400)	(70.318)	(515.861)	(538.739)

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com pessoal	(120.532)	(125.722)	(282.098)	(278.707)
Serviços profissionais	(30.405)	(25.758)	(53.764)	(59.086)
Despesas com ocupação	(270)	(291)	(1.596)	(2.470)
Depreciação e amortização	(34.593)	(28.855)	(109.977)	(109.320)
Amortização de direito de uso de arrendamento	-	-	(2.234)	(2.201)
Despesas de utilidades e serviços	(337)	(246)	(1.215)	(1.351)
Despesas legais e tributárias	(763)	(834)	(3.601)	(5.378)
Reversão (provisão) para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(1.679)	460	(39.119)	(40.881)
Outras despesas administrativas	(7.721)	(7.201)	(19.264)	(27.311)
Total	<u>(196.300)</u>	<u>(188.447)</u>	<u>(512.868)</u>	<u>(526.705)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCI's e debêntures	(245.358)	(296.365)	(623.332)	(522.809)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	(3.542)	-	(3.542)
Custo de estruturação de dívida	(11.327)	(11.568)	(21.213)	(24.833)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	(3.519)	(25.203)	(16.334)
Outras despesas financeiras	(28.007)	(22.558)	(105.928)	(77.055)
	<u>(284.692)</u>	<u>(337.552)</u>	<u>(775.676)</u>	<u>(644.573)</u>
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	143.913	120.045	301.471	261.782
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	17.150	-	17.150	-
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	1.801	-	-	-
Variações monetárias ativas	2.495	3.177	14.930	7.867
Atualização, multa e juros de contas a receber	864	1.101	12.563	18.308
Outras receitas financeiras	91.723	14.045	40.928	48.949
	<u>257.946</u>	<u>138.368</u>	<u>387.042</u>	<u>336.906</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(26.746)</u>	<u>(199.184)</u>	<u>(388.634)</u>	<u>(307.667)</u>

- (i) Referem-se aos ganhos (perdas) obtidos com os instrumentos financeiros derivativos ("swaps").
- (ii) Refere-se às variações de preço de mercado em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, sobre os quais a Companhia não possui influência significativa.

22. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Nove meses findos em 30 de setembro 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
Resultado na venda de terrenos	-	5.504	-	13.345
Baixa de mais-valia na venda de ativos	(116.305)	(53.343)	(170)	(566)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	(515)	(1.162)	(515)	(1.162)
Outros	(27.746)	(17.411)	(60.090)	(41.632)
Total	<u>(16.468)</u>	<u>37.819</u>	<u>87.765</u>	<u>70.922</u>

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

Os saldos e transações entre a Companhia e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, que fazem parte do Grupo, foram eliminados para fins de consolidação e referem-se, substancialmente, a transações comerciais referentes ao serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de setembro 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 Setembro de 2025 e de 2024, essas receitas totalizam R\$9.716 e R\$8.839, 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.

No consolidado

	Consolidado			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	154	-	156
Ricardo Rique (ii)	2.120	-	1.759	-
Reinaldo Rique (iii)	15.906	-	14.848	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	7.207	-	7.207
Parque D. Pedro 1 BV (v)	41.791	-	39.285	-
CPPIB US RE-A Inc. (vi)	-	-	-	62.759
	<u>59.817</u>	<u>7.361</u>	<u>55.892</u>	<u>70.122</u>

- (i) A Tarsila mantém registrado valor a pagar pela aquisição de 22,36% de participação no Condomínio Naciguat, que integra o Shopping da Bahia, ocorrida em janeiro de 2013. A liquidação financeira depende da extinção de discussões fiscais contraídas por ocasião da referida compra. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (ii) Refere-se aos valores decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante
- (iii) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, Taboão, Grande Rio e Campos. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.
- (iv) A Altar, empresa controlada da Companhia, em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresas pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido Shopping. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (v) A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do Grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que totalizam R\$41.791 em 30 de setembro 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. No dia 28 de agosto de 2025 esse saldo foi totalmente liquidado.

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$46.747 e R\$57.800 nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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\$1.023.320 em 30 de setembro 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\$117.521 (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 setembro de 2025 e de 2024, foi reconhecido R\$7.092 e R\$10.340, 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 setembro de 2025 foi reconhecido R\$10.504 (R\$3.545 no período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2025 foi reconhecido R\$2.618 (R\$712 no período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2025 e de 2024, foi reconhecido R\$9.555 e R\$20.792, 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 nove meses findos em 30 de setembro 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:

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Atividades operacionais</u>				
Dividendos e Juros sobre capital próprio a receber	34.829	24.278	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	165.762	15.690	165.762	84.283
	200.591	39.968	165.762	84.283
<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	-	-	8.539	8.843
	-	505.157	294.668	188.762
	200.591	545.125	460.430	273.045

28. EVENTO SUBSEQUENTE

No dia 5 de novembro de 2025, a Companhia assinou um termo de quitação de recebíveis em troca do recebimento da participação societária nas empresas LA BSB e 2008 Empreendimentos, as quais, juntas, detêm participação de 90,2% em um shopping na cidade de Brasília. Além disso, na mesma data, a Companhia adquiriu a fração remanescente de 9,8% do mesmo shopping, pelo valor de R\$14.241.

No dia 12 de novembro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de dividendos aos acionistas no valor de R\$96.000 os quais serão pagos em dezembro de 2025.

The background of the cover is a photograph of a modern shopping mall interior. A large, blue, semi-transparent graphic is overlaid on the image. This graphic consists of a large, downward-pointing triangle in the upper half and a semi-circle at the bottom. The text is centered within the semi-circle. The overall aesthetic is clean and professional, with a focus on the company's branding and the modern setting of the mall.

RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T25

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

13 de novembro de 2025 – 5ª feira

14:00 (BRT) | 12:00 (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.com.br
ri.allos.com.br

3T25

SSR +6,5% E FFO POR AÇÃO +9%

Rio de Janeiro, 12 de novembro 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 terceiro trimestre de 2025 (3T25). A Companhia, ao final do 3T25, detinha participação em 45 shopping centers, totalizando 1.908 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 227 mil m².

DESTAQUES DO 3T25

R\$1,9 BILHÃO EM DIVIDENDOS ATÉ DEZEMBRO DE 2026

O Conselho de Administração da ALLOS aprovou dividendos de R\$ 146 milhões a serem pagos em dezembro de 2025. Além disso, aprovou o guidance de dividendos entre R\$0,28 e R\$0,30 centavos por ação, por mês, para o ano de 2026. Juntos, os dividendos podem chegar a R\$ 1,9 bilhão entre dezembro de 2025 e dezembro de 2026.

FFO POR AÇÃO CRESCE 9,0%

No 3T25, o FFO atingiu R\$304,9 milhões, crescimento de 3,5% comparado ao 3T24, mesmo em um cenário de juros mais altos. O FFO por ação cresceu 9,0%, em função da forte performance operacional e pela execução dos programas de recompras de ações da ALLOS.

MÍDIA CRESCE 25,2%

O terceiro trimestre de 2025 marcou o início da operação da Helloo em aeroportos, que, aliada à performance de mídia nos shoppings, contribuiu para o crescimento de 25,2% em receitas de mídia no 3T25 quando comparadas ao 3T24.

VENDAS CRESCEM 5,5%

As vendas nos shoppings da ALLOS continuam a crescer acima do varejo no país e, no 3T25, superam em 5,5% o montante registrado no 3T24, o que demonstra a força do portfólio da Companhia.

QUEDA EM CUSTOS DOS SHOPPINGS

No 3T25 os custos operacionais dos shoppings caíram 8,1% em relação ao 3T24, devido à continuidade nos ganhos de eficiência, que contribuíram para o avanço de 80 bps em margem NOI, que fechou o trimestre em 93,4%.

SSR AVANÇA 6,5%

A boa performance em vendas acumulada nos últimos anos abre espaço para que as renovações de aluguel sejam negociadas com *leasing spreads* acima da inflação. Com isso, a ALLOS registrou, no 3T25, aluguéis nas mesmas lojas (SSR) 6,5% superiores aos reportados no 3T24.

REDUÇÃO DE SG&A

Suportado por um programa de eficiência organizacional, no 3T25 o SG&A se manteve estável apesar da inflação, o que, aliada à queda em custos, contribuiu para o aumento de 97bps na margem EBITDA. Esse programa foi iniciado em maio deste ano e deve começar a apresentar efeitos mais relevantes a partir do 1T26.

GUIDANCE DE CAPEX 2026

Dado o atual cenário macroeconômico, a Companhia espera um ciclo de menores investimentos para o próximo ano. Com isso, o guidance de CAPEX para o ano de 2026 será entre R\$350 e R\$450 milhões, redução de R\$100 milhões sobre o intervalo projetado para 2025.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Nesse terceiro trimestre, a ALLOS consolidou um pilar importante da sua integração. Com a conclusão do processo de unificação dos ERP e superação da etapa de estabilização, temos hoje uma estrutura de backoffice e de sistemas muito robusta, integrada e rodando sem sustos.

Outro pilar fundamental é a integração operacional, realizada sem qualquer ruptura. Essa integração abrangeu diversos aspectos: (i) receitas; (ii) relacionamento com lojistas; (iii) desempenho de vendas; e (iv) execução de projetos de expansão e redesenvolvimento. O resultado é evidente: a Companhia apresentou crescimento consistente em todos os trimestres desde sua criação. A excelência operacional se destaca, e a consolidação da cultura ALLOS mostra que estamos em um bom caminho.

O terceiro ponto é a nossa readequação de portfólio. Fizemos diversos desinvestimentos e investimos em nossos principais shoppings, para que possam continuar a crescer de forma consistente. Isso reforçou nossos resultados, como já vimos com os nossos ganhos em vendas/m² e NOI/m² com crescimentos de 50,1% (CAGR de 7,0%) e 66,0% (CAGR de 8,8%) no 3T25 em comparação ao 3T19, respectivamente.

Finalmente, o quarto pilar é o nosso balanço. Um trabalho excepcional que reperfilou e alongou nossos financiamentos. Quando criamos a Companhia, em janeiro de 2023, rodávamos a um custo de CDI+2,5%, hoje, temos um custo muito abaixo deste, de CDI + 0,7%, com a última captação abaixo de CDI. Isso nos permite que, assim que os juros voltem a cair, capturemos o efeito total da queda da taxa, uma vez que nosso spread é muito baixo, comparado às melhores empresas que acessam o mercado. Como demonstração disso, mantivemos nossos ratings AAA, o que nos faz ter uma condição de balanço única.

Agora, olhamos para dentro e vemos algumas oportunidades importantes que já começamos a atacar. Uma delas é ganhar mais eficiência operacional, uma vez que integramos corretamente a companhia, que fez algo que é muito difícil, em um momento pós-fusão, de entregar resultados crescentes em todos os trimestres, sem solavancos.

As oportunidades estão em simplificar a Companhia. Vamos otimizar processos, reduzir fluxos burocráticos e buscar maior eficiência, com um programa de curto, médio e longo prazo que já começamos a implantar. No curto prazo, já executamos medidas importantes nesses últimos trimestres, implantamos uma redução de estrutura organizacional e revisão de mandatos, com mudanças em processos que vão gerar resultado especialmente a partir do primeiro trimestre de 2026. Esse é um processo gradativo, feito com muito cuidado, respeitando a cultura da ALLOS e entregando uma execução de excelência, que é nosso principal objetivo.

Outra possibilidade que esse momento de integração bem-sucedida nos dá é a de buscar uma estrutura de capital mais eficiente, realavancando o balanço da Companhia. Hoje estamos com muita liquidez, rodando com nível de caixa muito maior do que tínhamos no passado, por dois fatores importantes: (i) pela alta conversão de resultado em caixa e (ii) pela redução do nosso endividamento e do nosso custo de dívida. Com isso, estamos confortáveis em voltar a alavancar o balanço da companhia, gradativamente e cuidadosamente, por conta da nossa estrutura de capital atual.

Agora, falando sobre nossos resultados operacionais, no 3T25, os shoppings da ALLOS registraram vendas de R\$ 9,9 bilhões, crescimento de 5,5% em relação ao 3T24, mesmo com o impacto dos cinemas, que não tiveram público tão forte quanto os lançamentos de 2024.

Esse fator acabou influenciando o indicador de SSS, que cresceu 2,9% no 3T25, em comparação com uma base forte do SSS do 3T24 que foi de 6,2%. Nossa performance em vendas supera amplamente o crescimento do varejo nacional, reforçando a liderança dos nossos ativos, mantendo-os como principais destinos de compras e experiências em suas regiões.

Essa posição fortalece também a atratividade para os lojistas, que seguem demandando espaços de forma consistente. No trimestre, assinamos 241 novos contratos, encerrando o período com taxa de ocupação de 96,5%. Entre as inaugurações, destacam-se duas lojas da Farm (Shopping Villagio Caxias do Sul e Catuaí Shopping Maringá), uma do Coco Bambu no Independência Shopping e duas lojas da Sephora, uma no Mooca Plaza Shopping e outra no Shopping Campo Grande. Vale destacar que inauguramos, em outubro, a primeira loja H&M do nosso portfólio no Parque Dom Pedro em Campinas, a única no país com o segmento *home*, e assinamos mais uma loja no NorteShopping, no Rio de Janeiro, que tem previsão de inauguração em 2026.

A sólida performance em vendas segue impulsionando ganhos reais em aluguéis: no 3T25, avançamos 6,0% em receitas de locação, com SSR de 6,5%. O segmento de mídia, que iniciou operações em aeroportos no fim de julho, manteve ritmo acelerado, crescendo 25,2% frente ao 3T24. Já as receitas de estacionamento também se destacaram, com incremento de 10,2% no período.

Combinando crescimento de receitas e redução de custos e despesas, tivemos um resultado de NOI e EBITDA, com ganhos relevantes de margem. Nossos custos caíram 8,1% e nossas despesas de SG&A ficaram estáveis apesar da inflação. O NOI atingiu R\$586 milhões (+7,8%) e a margem EBITDA fechou em 73,2%, um ganho de 97bps em relação ao ano anterior. O FFO somou R\$ 304,9 milhões (+3,5% vs. 3T24), mesmo em cenário de juros elevados, e o FFO por ação cresceu 9,0%, impulsionado pelos programas de recompra de ações.

Dada nossa atual liquidez no balanço, forte geração operacional de caixa, cronograma de amortizações de financiamentos alongado e de previsão de CAPEX reduzido, temos a oportunidade de tornar nossa estrutura de capital cada vez mais eficiente, por isso, estamos adotando a estratégia de realavancar nosso balanço para ao redor de 2x dívida líquida/EBITDA, retornando caixa aos nossos acionistas.

O Conselho de administração aprovou o pagamento de R\$146 milhões em dividendos para o mês de dezembro de 2025 e, para 2026, foi aprovado um *guidance* de entre R\$0,28 e R\$0,30 por ação por mês, que é quase 3x maior do que estávamos pagando mensalmente ao longo de 2025. A previsão de dividendos a serem pagos entre dezembro de 2025 e dezembro de 2026 pode chegar a um total de R\$ 1,9 bilhão.

Adicionalmente, a Companhia estabeleceu a projeção de CAPEX para 2026, entre R\$ 350 e R\$ 450 milhões, redução de R\$ 100 milhões em relação à estimativa de 2025. A projeção leva em consideração a decisão da Companhia de focar em projetos menores, de rápida implementação e maior retorno, dado o cenário macroeconômico e político incerto para o ano de 2026.

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

Time ALLOS

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTAVANDO VALOR PARA O ACIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 3T25

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	3T25	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma	9M25	9M24 Proforma	9M25 / 9M24 Δ%Proforma
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>						
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	679.888	637.678	6,6%	1.981.799	1.841.730	7,6%
NOI	602.775	550.963	9,4%	1.757.123	1.620.409	8,4%
Margem %	93,6%	92,7%	88 bps	93,4%	92,7%	71 bps
EBITDA Ajustado	502.438	462.887	8,5%	1.448.566	1.325.338	9,3%
Margem %	73,9%	72,6%	131 bps	73,1%	72,0%	113 bps
Lucro Líquido	125.865	100.201	25,6%	581.937	478.903	21,5%
Margem %	18,5%	15,7%	280 bps	29,4%	26,0%	336 bps
FFO	304.927	294.716	3,5%	884.249	858.339	3,0%
Margem %	46,0%	46,8%	-77 bps	45,6%	47,1%	-144 bps
FFO por ação	0,61	0,56	9,0%	1,77	1,63	8,5%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear						
Receita Líquida	663.010	630.283	5,2%	1.937.763	1.823.386	6,3%
NOI	585.897	543.569	7,8%	1.713.087	1.602.065	6,9%
Margem %	93,4%	92,6%	80 bps	93,3%	92,6%	63 bps
EBITDA Ajustado	485.560	455.492	6,6%	1.404.530	1.306.993	7,5%
Margem %	73,2%	72,3%	97 bps	72,5%	71,7%	80 bps
Lucro Líquido	108.987	92.807	17,4%	537.901	460.558	16,8%
Margem %	16,4%	15,7%	73 bps	29,4%	26,0%	336 bps
FFO	304.927	294.716	3,5%	884.249	858.339	3,0%
Margem %	46,0%	46,8%	-77 bps	45,6%	47,1%	-144 bps
FFO por ação	0,61	0,56	9,0%	1,77	1,63	8,5%
Total de ações ex-ações em tesouraria	499.190.947	525.702.980	-5,0%			
Total de ações	504.190.947	542.936.909	-7,1%			
(-) Total de ações em tesouraria	(5.000.000)	(17.233.929)	-71,0%			
Principais Indicadores	3T25	3T24	3T25/3T24 Δ%	9M25	9M24	9M25 / 9M24 Δ%
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>						
Desempenho Operacional						
Vendas Totais @ 100% (R\$ mil) ¹	9.860.879	9.346.498	5,5%	29.094.529	27.266.762	6,7%
Vendas Totais @ Proforma (R\$ mil) ¹	6.406.486	6.086.072	5,3%	18.897.351	17.736.710	6,5%
Vendas/m² (R\$)	1.925	1.862	3,4%	1.895	1.805	5,0%
Vendas/m² @ Proforma (R\$)	1.925	1.866	3,2%	1.895	1.809	4,8%
SSS (% vendas mesmas lojas)	2,9%	6,2%	-327 bps	4,2%	5,4%	-120 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	6,5%	4,2%	230 bps	6,4%	3,7%	267 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,5%	10,4%	9 bps	10,6%	10,7%	-3 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	0,9%	-0,5%	n/a	1,8%	1,5%	30 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,5%	96,4%	5 bps	96,4%	96,3%	11 bps
ABL Total Final (m²)	1.907.960	2.080.910	-8,3%	1.907.960	2.080.910	-8,3%
ABL Própria Final (m²)	1.242.246	1.291.465	-3,8%	1.242.246	1.291.465	-3,8%

¹ Desconsidera Araguaia Shopping e Rio Design Leblon



DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

No terceiro trimestre de 2025, a ALLOS apresentou receita líquida de R\$ 663,0 milhões, avanço de 5,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os destaques de crescimento foram as linhas de aluguel e estacionamento, que serão detalhados a seguir.

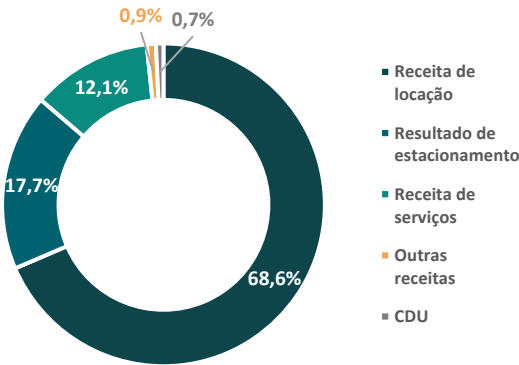
A receita de locação foi de R\$ 489,1 milhões, um aumento de 6,0% em relação ao 3T24. O crescimento se deu, principalmente, por maiores reajustes dos contratos, que levaram a linha de aluguel mínimo a registrar avanço de 5,9% no trimestre e de 6,5% em aluguéis nas mesmas lojas (SSR). A forte performance em Mídia, que segue mantendo ritmo acelerado de crescimento atingindo 29,0% no 3T25 em comparação ao 3T24, também foi destaque no período.

O resultado de estacionamento somou R\$ 126,4 milhões no 3T25, com aumento de 10,2%, em comparação ao mesmo trimestre de 2024. O crescimento pode ser explicado majoritariamente por reajustes de preços implementados ao longo do ano.

No 3T25, as receitas de serviços totalizaram R\$ 86,1 milhões, crescimento de 9,2% em relação ao ano anterior, impulsionadas pelo contínuo avanço dos serviços de mídia da Helloo, que contou com o início das operações em aeroportos, no fim do mês de julho de 2025.

As outras receitas contemplam as receitas de incorporação imobiliária, que não apresentam uma periodicidade regular. No 3T24 foram registrados R\$ 12,9 milhões com venda de terrenos, já no 3T25, não houve reconhecimento de receitas dessa natureza. Desconsiderando a receita de incorporação imobiliária, a receita líquida teria crescido 7,4% no 3T25 em relação ao 3T24.

Composição da Receita Líquida

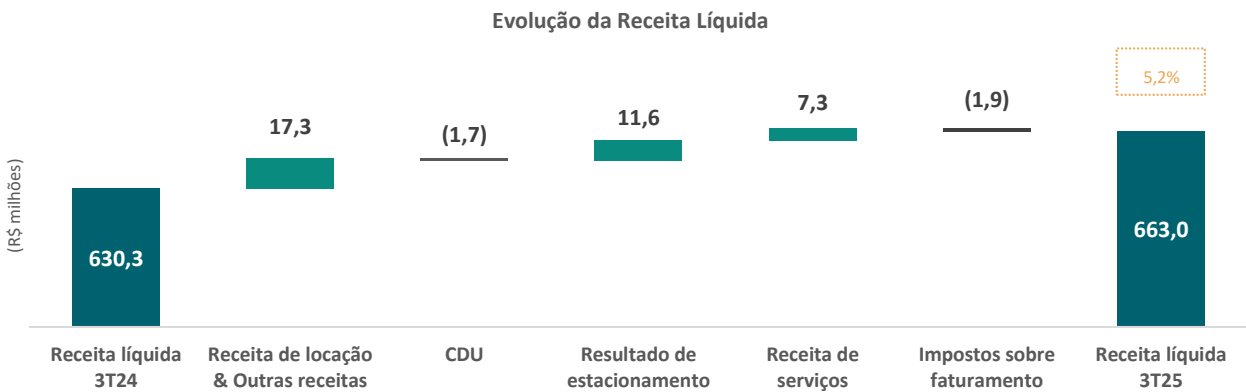


Receitas por Natureza	3T25	3T24	3T25 / 3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	489.068	471.992	3,6%	461.536	6,0%
CDU	5.348	7.184	-25,6%	7.004	-23,6%
Resultado de estacionamento	126.398	116.726	8,3%	114.749	10,2%
Outras receitas¹	6.503	16.771	-61,2%	16.689	-61,0%
Receita de serviços	86.067	78.784	9,2%	78.784	9,2%
Ajuste aluguel linear	16.878	7.486	125,5%	7.395	128,3%
Impostos sobre faturamento	(50.373)	(48.479)	3,9%	(48.479)	3,9%
Receita Líquida	679.888	650.463	4,5%	637.678	6,6%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	663.010	642.977	3,1%	630.283	5,2%

¹Inclui Incorporações Imobiliárias e Novos negócios

Receitas por Natureza	9M25	9M24	9M25 / 9M24 Δ%	9M24 Proforma	9M25 / 9M24 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	1.437.766	1.408.706	2,1%	1.363.420	5,5%
CDU	15.558	19.108	-18,6%	18.580	-16,3%
Resultado de estacionamento	368.007	342.621	7,4%	332.044	10,8%
Outras receitas¹	15.584	34.493	-54,8%	33.263	-53,1%
Receita de serviços	248.252	221.294	12,2%	221.294	12,2%
Ajuste aluguel linear	44.036	18.753	134,8%	18.345	140,0%
Impostos sobre faturamento	(147.404)	(145.216)	1,5%	(145.216)	1,5%
Receita Líquida	1.981.799	1.899.760	4,3%	1.841.730	7,6%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	1.937.763	1.881.007	3,0%	1.823.386	6,3%

¹Inclui Incorporações Imobiliárias e Novos negócios



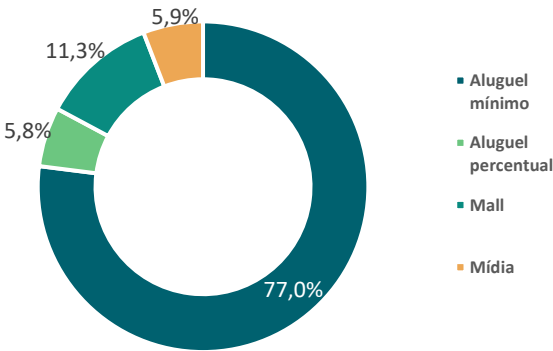
RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação atingiu R\$ 489,1 milhões, um aumento de 6,0% em relação ao 3T24. Os destaques do período foram as linhas de aluguel mínimo e mídia.

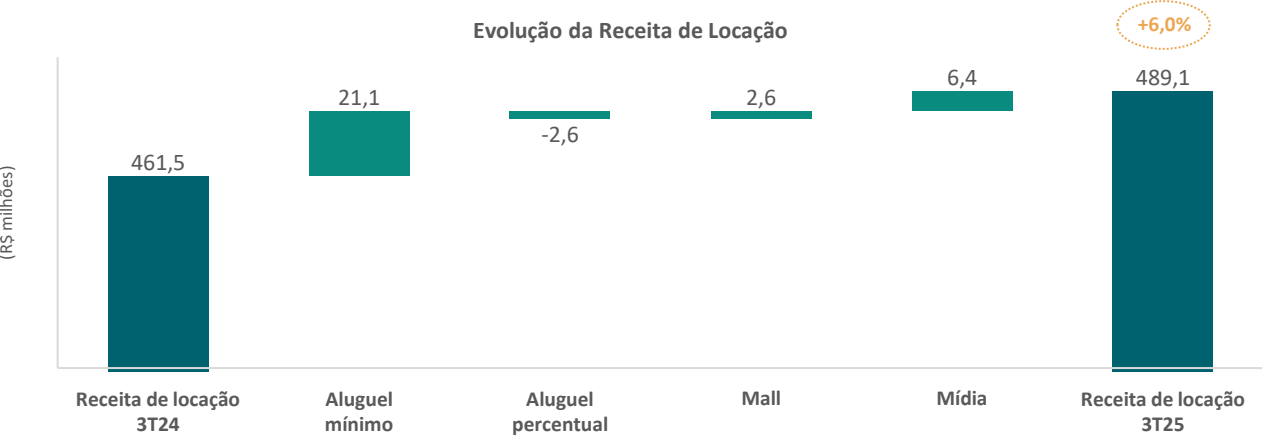
No 3T25, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$ 376,6 milhões, um aumento de 5,9% em relação ao 3T24, com indicador SSR, líquido de descontos, de 6,5%. Esse resultado se deu, majoritariamente, por maiores reajustes dos contratos, em muitos casos, superiores à inflação registrada no período.

A receita de aluguel percentual foi impactada pela performance dos cinemas, com lançamentos no 3T25 que não superaram as bilheterias de 2024.

Composição da Receita de Locação



No 3T25, a receita de Mall atingiu R\$55,4 milhões e as receitas com locação de Mídia totalizaram R\$28,7 milhões, com avanços de 5,0% e 29,0% versus 3T24, respectivamente. Por mais um trimestre, destaca-se a consistência da trajetória de crescimento da linha de negócios de mídia.



NOI

No 3T25, o NOI da ALLOS atingiu R\$585,9 milhões, já considerando o efeito de provisão de devedores duvidosos (PDD). O indicador apresentou crescimento de 7,8% versus o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pelo avanço de receita de locação e do resultado de estacionamento, que manteve o patamar de dois dígitos de crescimento observado ao longo do ano. Adicionalmente, os custos operacionais dos shoppings reduziram 8,1% no 3T25, em sua maior parte devido a menores custos com lojas vagas no período, fator que contribuiu para que a margem NOI do 3T25 fosse de 93,4%, um avanço de 80bps frente ao 3T24.

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA
DESEMPENHO OPERACIONAL
ESTUDO DE CASO
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

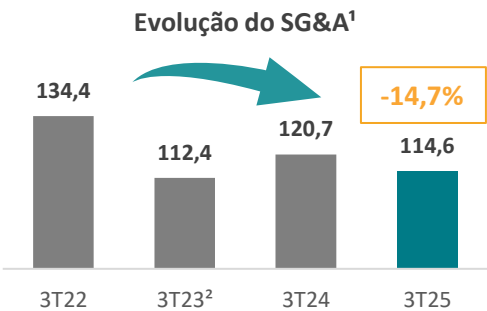


NOI	3T25	3T24	3T25 / 3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	489.068	471.992	3,6%	461.536	6,0%
Ajuste aluguel linear	16.878	7.486	125,5%	7.395	128,3%
CDU	5.348	7.184	-25,6%	7.004	-23,6%
Outras receitas	6.503	3.843	69,2%	3.761	72,9%
Resultado de estacionamento	126.398	116.726	8,3%	114.749	10,2%
Resultado Operacional	644.195	607.230	6,1%	594.445	8,4%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(28.564)	(31.834)	-10,3%	(31.089)	-8,1%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(12.856)	(11.861)	8,4%	(12.392)	3,7%
(=) NOI	602.775	563.535	7,0%	550.963	9,4%
Margem NOI	93,6%	92,8%	77 bps	92,7%	89 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	585.897	556.050	5,4%	543.569	7,8%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,4%	92,7%	68 bps	92,6%	80 bps
NOI	9M25	9M24	9M25 / 9M24 Δ%	9M24 Proforma	9M25 / 9M24 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receita de locação	1.437.766	1.408.706	2,1%	1.363.420	5,5%
Ajuste aluguel linear	44.036	18.753	134,8%	18.345	140,0%
CDU	15.558	19.108	-18,6%	18.580	-16,3%
Outras receitas	15.584	16.712	-6,7%	15.482	0,7%
Resultado de estacionamento	368.007	342.621	7,4%	332.044	10,8%
Resultado Operacional	1.880.950	1.805.900	4,2%	1.747.871	7,6%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(84.687)	(94.244)	-10,1%	(89.099)	-5,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(39.140)	(40.208)	-2,7%	(38.363)	2,0%
(=) NOI	1.757.123	1.671.448	5,1%	1.620.409	8,4%
Margem NOI	93,4%	92,6%	86 bps	92,7%	71 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.713.087	1.652.695	3,7%	1.602.065	6,9%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,3%	92,5%	78 bps	92,6%	63 bps

EBITDA AJUSTADO

No terceiro trimestre de 2025, o EBITDA alcançou R\$485,6 milhões, crescimento de 6,6% em relação ao 3T24. A margem EBITDA foi de 73,2%, um crescimento de 97bps, impulsionado pela performance operacional, aliada aos ganho de eficiência em despesas.

As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) foram de R\$ 114,6 milhões no 3T25, estáveis em relação ao 3T24, apesar da inflação. A ALLOS, desde sua criação, vem implementando ações que visam obter ganhos de eficiência na utilização de recursos. Tais medidas geraram impactos financeiros relevantes demonstrados pelo gráfico de evolução do SG&A, ao lado. Em termos reais, houve redução de 14,7% no 3T25, em comparação ao 3T22, ano imediatamente anterior ao ano de criação da ALLOS.



No fim de setembro, demos continuidade ao programa de eficiência organizacional com redução de estrutura e revisão de mandatos, que deverá ter impacto mais relevante a partir do primeiro trimestre de 2026. Esse é um esforço contínuo, com foco em tornar o uso de recursos cada vez mais eficiente, com diluição das despesas operacionais sobre as receitas da Companhia.

As despesas não recorrentes referem-se majoritariamente a: (i) um acordo para extinguir a cobrança de IRPJ e CSLL sobre aproveitamento fiscal de ágio em incorporação de empresas, com reduções de até 65% sobre multa, juros e encargos legais, além da amortização parcial com saldos de prejuízos fiscais; e (ii) às despesas de severance ligadas às reduções de estrutura mencionadas acima.

¹SG&A reportado, corrigido pelo IPCA de 1 de outubro do ano inicial a 30 de setembro de 2025. ²Considera SG&A 2023 com a equalização de remuneração, ocorrida em dezembro de 2023, redistribuída entre todos os trimestres daquele mesmo ano.



EBITDA	3T25	3T24	3T25 / 3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	585.897	556.050	5,4%	543.569	7,8%
(-) Impostos sobre faturamento	(50.373)	(48.479)	3,9%	(48.479)	3,9%
(+) Receita líquida de serviços	67.800	61.908	9,5%	61.908	9,5%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(3.140)	325	n/a	325	n/a
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(114.624)	(114.758)	-0,1%	(114.758)	-0,1%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	485.560	467.973	3,8%	455.492	6,6%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	73,2%	72,8%	45 bps	72,3%	97 bps

EBITDA	9M25	9M24	9M25 / 9M24 Δ%	9M24 Proforma	9M25 / 9M24 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.713.087	1.652.695	3,7%	1.602.065	6,9%
(-) Impostos sobre faturamento	(147.404)	(145.216)	1,5%	(145.216)	1,5%
(+) Receita líquida de serviços	192.197	171.345	12,2%	171.345	12,2%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(11.832)	(1.408)	n/a	(1.408)	n/a
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(341.518)	(337.574)	1,2%	(337.574)	1,2%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	1.404.530	1.357.623	3,5%	1.306.993	7,5%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	72,5%	72,2%	31 bps	71,7%	80 bps

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T25, as receitas financeiras da ALLOS somaram R\$118,4 milhões, uma redução de 1,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido a um menor saldo médio de caixa. Já as despesas financeiras totalizaram R\$254,0 milhões no 3T25, um crescimento de 9,3% em comparação ao 3T24, em função, principalmente, de uma maior taxa de juros.

Resultado Financeiro	3T25	3T24	3T25 / 3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	118.392	119.963	-1,3%	119.963	-1,3%
Receita Financeira	126.008	127.438	-1,1%	127.438	-1,1%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(7.616)	(7.475)	1,9%	(7.475)	1,9%
Despesas Financeiras	(254.015)	(232.404)	9,3%	(232.404)	9,3%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(220.476)	(206.740)	6,6%	(206.740)	6,6%
Custo de Estruturação	(3.348)	(6.752)	-50,4%	(6.752)	-50,4%
Outras Despesas Financeiras	(30.190)	(18.912)	59,6%	(18.912)	59,6%
SWAP (Valor Justo)	(13.303)	(25.355)	-47,5%	(25.355)	-47,5%
Resultado Financeiro Recorrente	(148.925)	(137.796)	8,1%	(137.796)	8,1%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	4.728	(4.497)	n/a	(4.497)	n/a
Resultado Financeiro	(144.197)	(142.293)	1,3%	(142.293)	1,3%

Resultado Financeiro	9M25	9M24	9M25 / 9M24 Δ%	9M24 Proforma	9M25 / 9M24 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receitas Financeiras	334.714	300.862	11,3%	300.862	11,3%
Receita Financeira	358.219	326.551	9,7%	326.551	9,7%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(23.505)	(25.690)	-8,5%	(25.690)	-8,5%
Despesas Financeiras	(733.175)	(608.751)	20,4%	(608.751)	20,4%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(639.473)	(541.551)	18,1%	(541.551)	18,1%
Custo de Estruturação	(15.870)	(18.317)	-13,4%	(18.317)	-13,4%
Outras Despesas Financeiras	(77.833)	(48.883)	59,2%	(48.883)	59,2%
SWAP (Valor Justo)	27.634	(7.535)	n/a	(7.535)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(370.827)	(315.424)	17,6%	(315.424)	17,6%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	8.990	(6.415)	n/a	(6.415)	n/a
Resultado Financeiro	(361.837)	(321.839)	12,4%	(321.839)	12,4%

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA
DESEMPENHO OPERACIONAL
ESTUDO DE CASO
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

FFO

No 3T25, o FFO por ação cresceu 9,0%, a variação positiva do indicador é explicada pela forte performance operacional, impulsionada pelas recompras de ações executadas desde o 4T24. Além disso, a alavancagem controlada permitiu que, mesmo em um cenário de juros mais altos, o resultado se mantivesse em trajetória ascendente. O FFO atingiu R\$ 304,9 milhões no 3T25, crescimento de 3,5% em relação ao 3T24. A margem FFO alcançou 46,0% no 3T25.

Funds from Operations - FFO	3T25	3T24	3T25 / 3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto as percentuais)					
EBITDA Ajustado	502.438	475.459	5,7%	462.887	8,5%
(+) Receitas financeiras	118.392	119.963	-1,3%	119.963	-1,3%
(-) Despesas financeiras	(254.015)	(232.404)	9,3%	(232.404)	9,3%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(45.011)	(48.335)	-6,9%	(48.335)	-6,9%
(+) Ajuste aluguel linear	(16.878)	(7.486)	125,5%	(7.395)	128,3%
(=) FFO	304.927	307.197	-0,7%	294.716	3,5%
Margem FFO %	46,0%	47,8%	-179 bps	46,8%	-77 bps
FFO por ação	0,61	0,58	4,5%	0,56	9,0%

Funds from Operations - FFO	9M25	9M24	9M25 / 9M24 Δ%	9M24 Proforma	9M25 / 9M24 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
EBITDA Ajustado	1.448.566	1.376.376	5,2%	1.325.338	9,3%
(+) Receitas financeiras	334.714	300.862	11,3%	300.862	11,3%
(-) Despesas financeiras	(733.175)	(608.751)	20,4%	(608.751)	20,4%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(121.820)	(140.765)	-13,5%	(140.765)	-13,5%
(+) Ajuste aluguel linear	(44.036)	(18.753)	134,8%	(18.345)	140,0%
(=) FFO	884.249	908.969	-2,7%	858.339	3,0%
Margem FFO %	45,6%	48,3%	-269 bps	47,1%	-144 bps
FFO por ação	1,77	1,73	2,4%	1,63	8,5%



Center Shopping Uberlândia



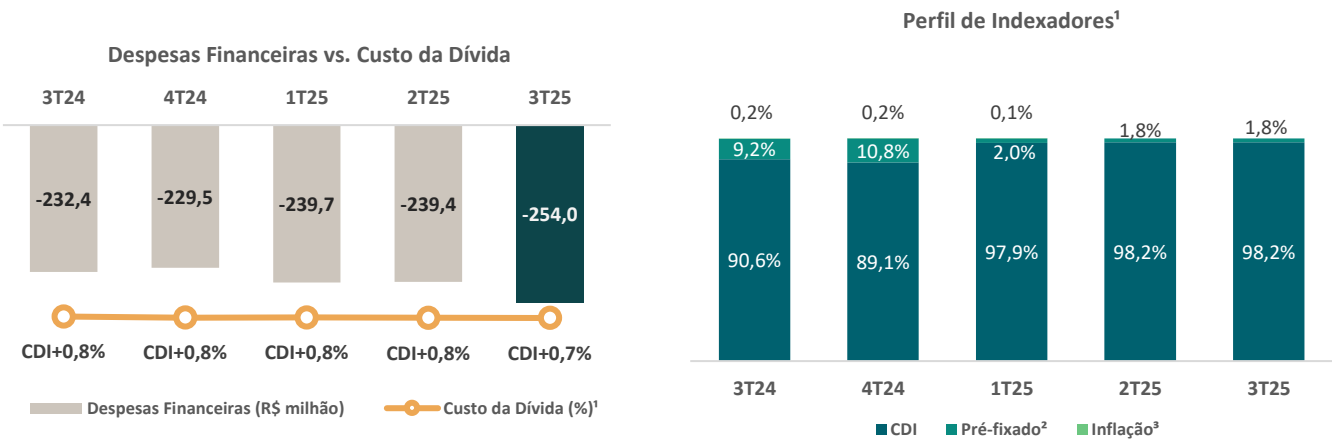
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de 14,1% no 3T25 (versus 12,9% no 2T25), o que equivale à taxa de CDI + 0,7%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 3T25, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,7x.

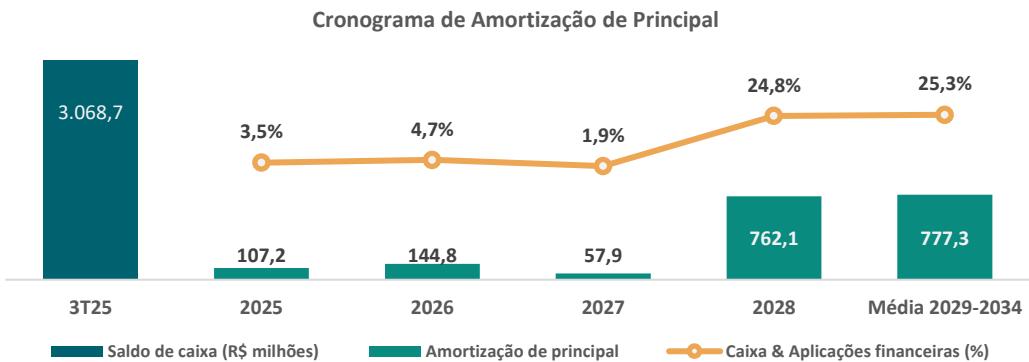
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	267.309	5.654.231	5.921.540
Obrigação para compra de ativos	419.251	17.522	436.773
Instrumentos financeiros derivativos	-	130.748	130.748
Dívida Bruta	686.560	5.802.502	6.489.062
Caixa e aplicações financeiras	(2.902.014)	(166.659)	(3.068.673)
Dívida Líquida	(2.215.454)	5.635.843	3.420.389

Ao final de setembro 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.



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.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

CAPEX

No terceiro trimestre de 2025, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$121,1 milhões distribuídos conforme a seguir:

(i) R\$50,4 milhões investidos em expansões e redesevolvimentos. Neste grupo incluem os projetos com retorno direto atribuídos e que visam expandir ABL, ampliar market share e/ou ampliar dominância do portfolio. Os investimentos neste grupo foram, majoritariamente, no Shopping Recife, Parque Shopping Maceió, Shopping Tijuca, Shopping Campo Grande, Shopping Del Rey, Parque Dom Pedro, Shopping da Bahia e Shopping Leblon (vide detalhes dos projetos nos anexos deste relatório).

EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO

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

Parque Shopping Maceió

Shopping Recife

Shopping Leblon

Shopping Campo Grande

Shopping da Bahia

Shopping Del Rey

Shopping Tijuca

Parque Dom Pedro

(ii) R\$40,5 milhões investidos em revitalizações, que corresponderam a 6,9% do NOI do 3T25.

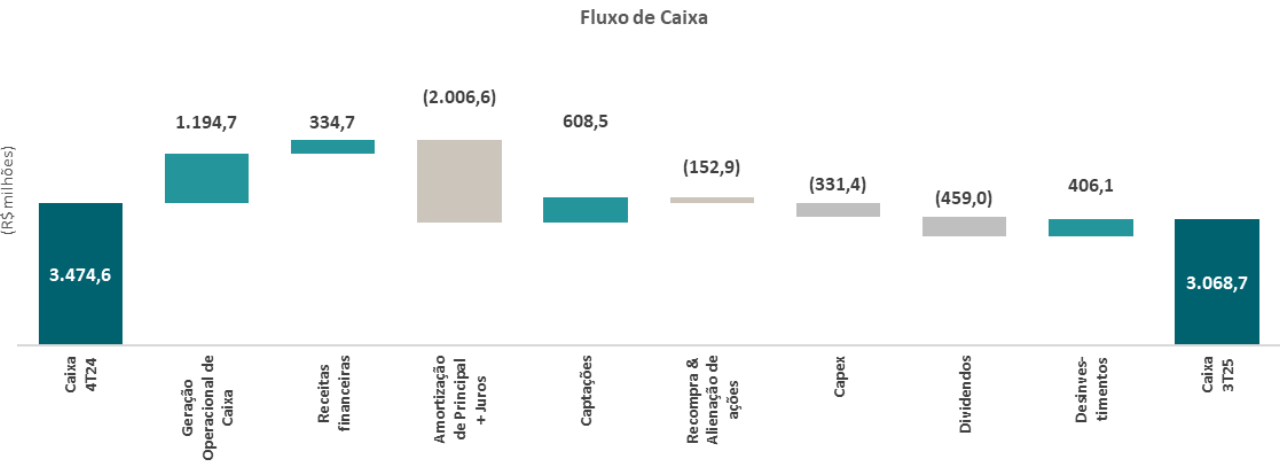
(iii) R\$30,3 milhões em imobilizado e intangível. Conforme mencionado no trimestre passado, são esperadas reduções significativas nessa linha nos próximos anos, uma vez que o projeto de unificação do ERP da Companhia foi concluído.

Capex Realizado	3T25	9M25
Informações Financeiras Gerenciais		
Expansões e Redesevolvimentos	50.367	142.267
Revitalizações	40.473	100.670
Imobilizado e Intangível	30.307	86.099
Outros	-	2.355
Total	121.147	331.391
Total ex-Aquisições	121.147	331.391

Alinhada à estratégia de alocação de capital, a Companhia estabeleceu sua nova projeção de CAPEX para 2026, entre R\$ 350 e R\$ 450 milhões, redução de R\$ 100 milhões em relação à estimativa para 2025. A projeção leva em consideração a decisão da Companhia de focar em projetos menores, de rápida implementação e maior retorno, dado o cenário macroeconômico incerto para o ano de 2026.

FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$ 1.194,7 milhões nos nove primeiros meses de 2025. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte por: i) recebimentos pelos desinvestimentos; ii) amortização 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.



DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

SIMPLIFICAÇÃO: DESTRAVANDO MAIOR EFICIÊNCIA EM SG&A

A integração da Companhia está sustentada em quatro pilares principais: (i) integração de sistemas e tecnologia; (ii) eficiência operacional; (iii) portfólio mais forte; e (iv) balanço robusto.

Com a conclusão da unificação do ERP e a superação da fase de estabilização, a Companhia passou a contar com uma estrutura de backoffice e sistemas robusta, totalmente integrada e operando de forma estável e segura.

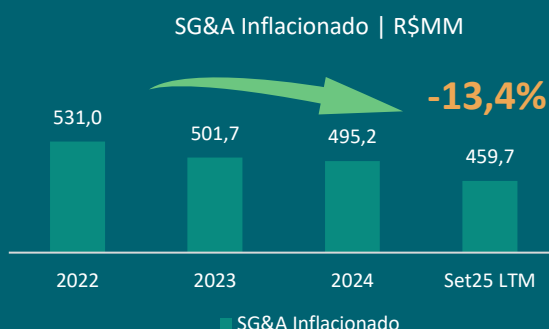
A eficiência operacional, foi implementada sem qualquer ruptura, abrangendo receitas, relacionamento com lojistas, desempenho de vendas e execução de projetos de expansão e redensolvimento. Como resultado, a Companhia apresentou crescimento consistente em todos os trimestres desde sua criação.

A readequação do portfólio, por meio de desinvestimentos estratégicos e investimentos nos ativos mais relevantes, reforçou os resultados da Companhia, evidenciado pelos ganhos em vendas/m² e NOI/m² com crescimentos de 50,1% (CAGR de 7,0%) e 66,0% (CAGR de 8,8%) no 3T25 em comparação ao 3T19, respectivamente.

O balanço robusto reflete a manutenção de um nível de endividamento controlado, cronograma de amortizações alongado e forte geração de caixa. Quando a Companhia foi criada, em janeiro de 2023, tinha um custo médio de dívida de CDI+2,5%. Hoje, esse custo está muito abaixo deste, de CDI + 0,7%, com a última captação abaixo de CDI.

Além disso, as despesas de SG&A caíram 13,4% na comparação entre os últimos doze meses anteriores a setembro de 2025 e o ano de 2022 inflacionado — um resultado expressivo da integração segura e cuidadosa.

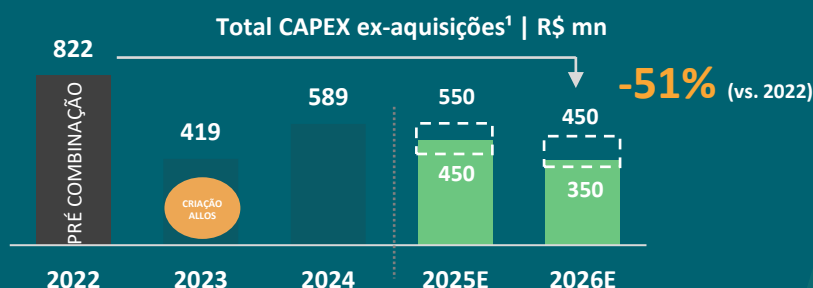
Com os quatro pilares estruturados, a Companhia direciona seu foco para ganhos adicionais de eficiência e simplificação, por meio de um programa com ações de curto, médio e longo prazo já em andamento, cujos impactos mais relevantes devem ocorrer a partir do primeiro trimestre de 2026.



O programa, que já começou a ser implementado, conta com iniciativas de redução da estrutura organizacional e de revisão de mandatos, acompanhadas de mudanças em processos. Trata-se de um processo contínuo e gradativo, conduzido com cuidado, respeitando a cultura da ALLOS e assegurando uma execução de excelência, que permanece como nosso principal objetivo.

PRIORIZAÇÃO DE CAPEX E GUIDANCE PARA 2026

No atual cenário macroeconômico de juros altos e incerteza política, a Companhia vem priorizando projetos menores, de rápida implementação e maior retorno.



A ALLOS estabeleceu a projeção de CAPEX para o ano de 2026 entre R\$ 350 e R\$ 450 milhões, redução de R\$ 100 milhões em relação ao intervalo esperado para 2025.

Esse patamar de CAPEX reflete uma redução significativa em relação aos patamares pré-unificação dos negócios, representando uma queda de 51%, considerando o ponto central da projeção para 2026 em relação a 2022 inflacionado.

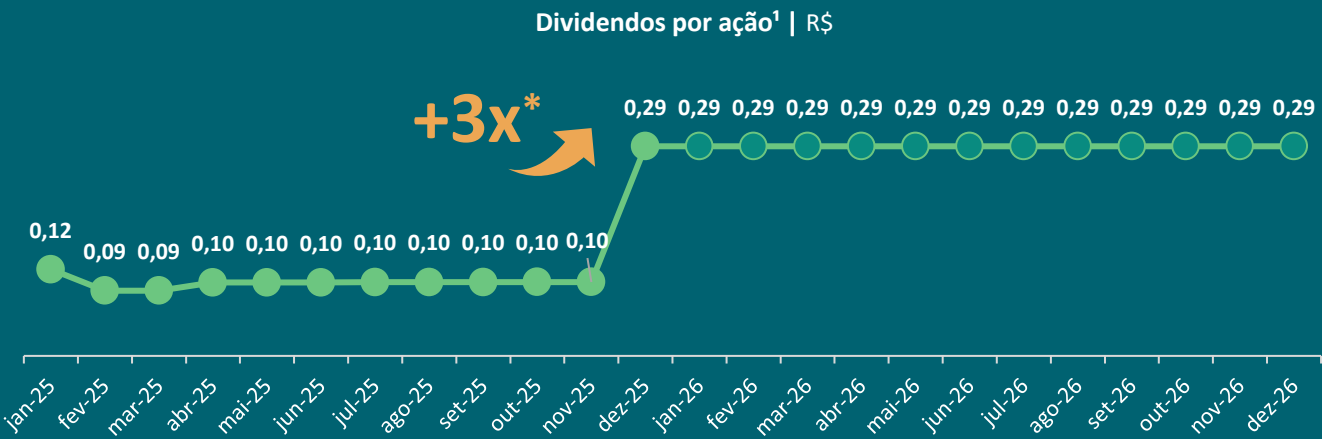
¹ Valores históricos ajustados pela inflação acumulada até 2026, considerando inflação projetada para 2025 (5%) e 2026 (4%).

DESTRAVANDO VALOR PARA O ACIONISTA

MAIOR RETORNO PARA O ACIONISTA

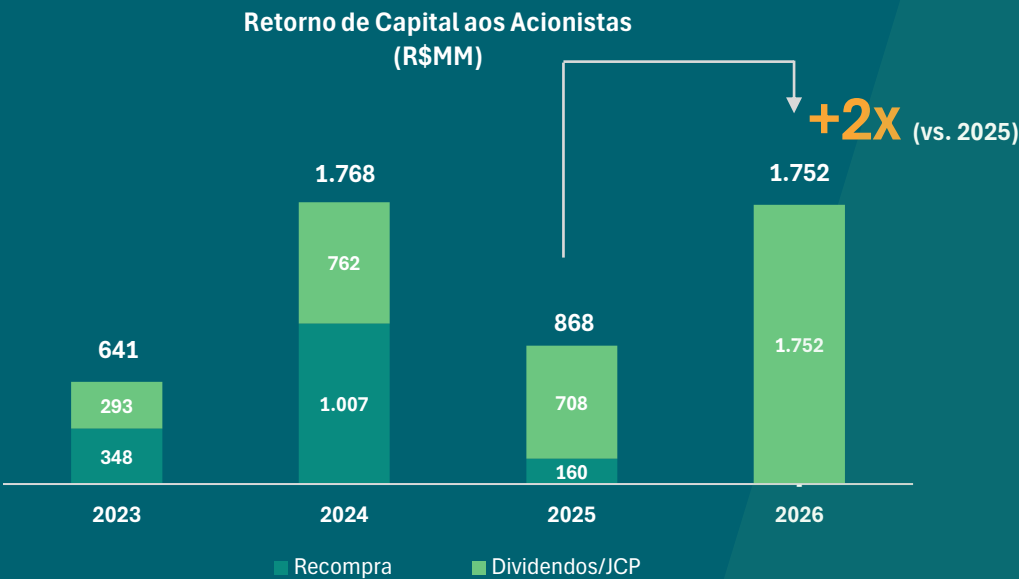
A atual liquidez no balanço, forte geração operacional de caixa, cronograma de amortizações de financiamentos alongado e previsão de CAPEX reduzido, levariam a uma forte desalavancagem do balanço. Nesse contexto, a Companhia adotou a estratégia de realavancar o balanço para ao redor de 2x dívida líquida/EBITDA, retornando caixa aos acionistas, buscando uma maior eficiência de sua estrutura de capital.

Assim, o Conselho de administração aprovou o pagamento de R\$146 milhões em dividendos para o mês de dezembro de 2025 e, para 2026, foi aprovado um guidance de entre R\$0,28 e R\$0,30 por ação por mês, que é quase 3x maior do que o que vinha sendo pago mensalmente ao longo de 2025. A previsão de dividendos a serem pagos entre dezembro de 2025 e dezembro de 2026 pode chegar a um total de R\$ 1,9 bilhão.



¹Considera ponto central da projeção gerencial de dividendos para o ano de 2026

O gráfico abaixo demonstra os montantes totais retornados aos acionistas, anualmente, desde 2023, incluindo recompra de ações e a estimativa de dividendos a serem pagos em 2026 (Considera o ponto central da estimativa). O retorno total previsto para 2026 é cerca de 2 vezes mais que o total retornado aos acionistas em 2025.





DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No terceiro trimestre de 2025, a ALLOS atingiu R\$ 9,9 bilhões em vendas totais. O crescimento nas mesmas bases versus o 3T24 foi de 5,5%, com destaque para o mês de agosto, que apresentou crescimento de 7,0% em relação ao mesmo período de 2024. No 3T25, as vendas/m² alcançaram R\$ 1.925, com variação positiva de 3,4% versus o 3T24.

O indicador “vendas mesmas lojas” (SSS) apresentou crescimento de 2,9% no trimestre, impactado pela performance dos cinemas, que tiveram lançamentos de filmes em 2024 que alcançaram maiores bilheterias, havia apresentado SSS acima de 11% no 3T24. No trimestre, os segmentos de maior destaque foram: Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias (+5,3%); Roupas e Calçados (+3,1%) e Alimentação (2,9%).

SSS% por Segmento	3T25	9M25
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	5,3%	5,3%
Alimentação	2,9%	3,1%
Conveniência, Serviços, Lazer e Outros	1,0%	2,9%
Itens do Lar, Papelaria, Informática e Diversos	2,4%	3,1%
Roupas e Calçados	3,1%	5,4%
Total	2,9%	4,2%

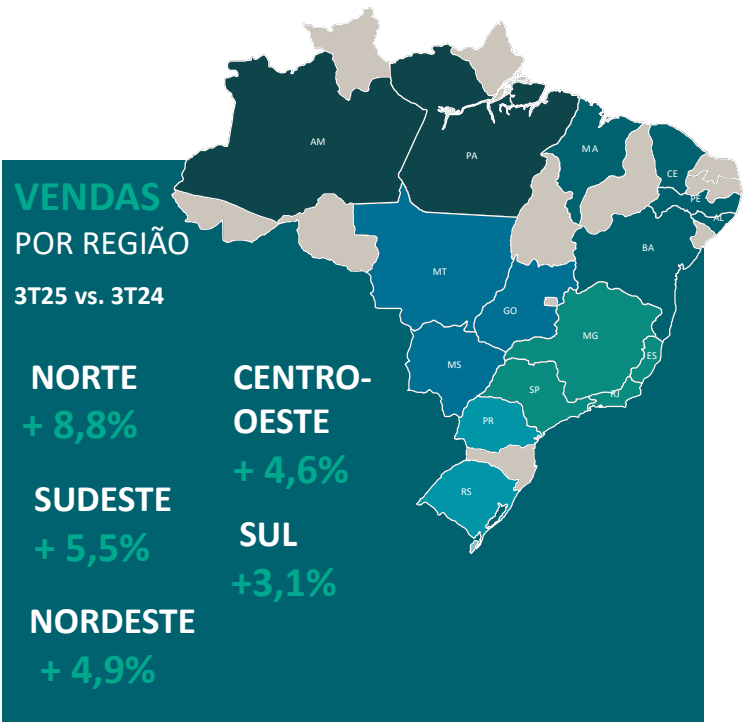
Os destaques no desempenho de vendas no trimestre foram: Shopping Leblon (15,3%), Shopping Grande Rio (11,8%), Boulevard Shopping Belém (+10,4%), Shopping Vila Velha (+11,0%), Amazonas Shopping (+9,7%) e Shopping Bangu (+8,9%).

DESEMPENHO POR REGIÃO

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

No terceiro trimestre de 2025, a região Norte se destacou, com crescimento de 8,8% na comparação com o 3T24.

As demais regiões também mantiveram um ritmo consistente de vendas no terceiro trimestre de 2025, bem acima da performance alcançada pelo varejo brasileiro, fato que demonstra que os shoppings da ALLOS são os líderes em suas áreas de influência, consolidados como principais destinos de compras e experiências.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTITÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

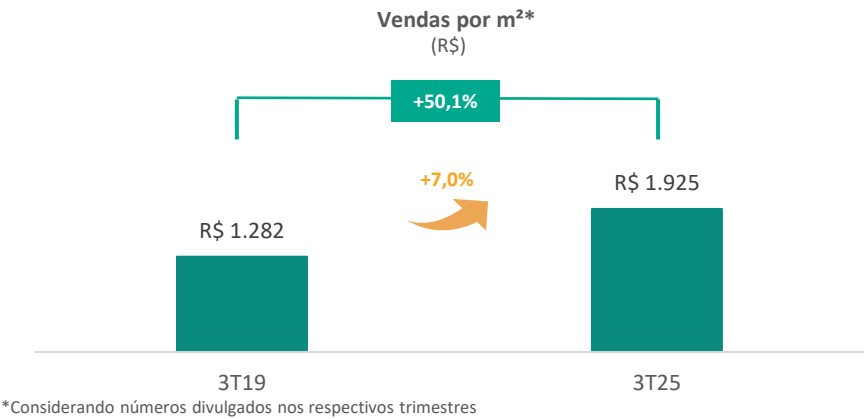
SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

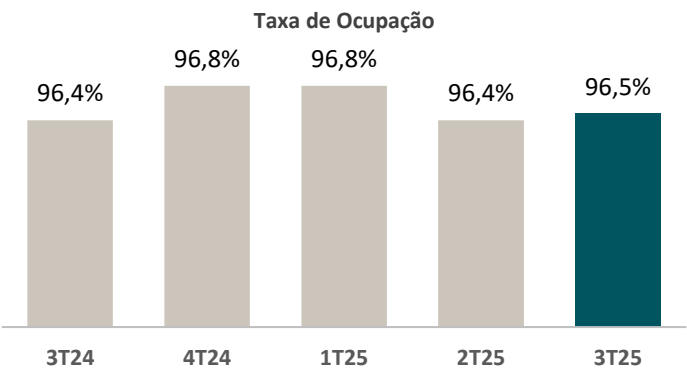
VENDAS/M²

As vendas/m² no 3T25 atingiram R\$ 1.925, um aumento de 3,4% 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, com incremento total de 50,1%, o que representa um CAGR de 7,0%, comparável ao IPCA médio do mesmo período, que foi de 5,9%.



TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

No final do terceiro trimestre de 2025, a taxa de ocupação foi de 96,5%, 10bps superior ao 3T24, refletindo a atratividade dos shoppings da ALLOS para os lojistas, que seguem demandando espaços de forma consistente.



No 3T25 foram assinados 241 contratos nos shoppings próprios da Companhia, representando uma adição de 35,2 mil m² em ABL, com destaque para setembro com 90 novos contratos. Nos shoppings de terceiros administrados, 45 novas operações foram comercializadas, equivalentes à 7,1 mil m².

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: Adidas no NorteShopping, Osklen no Manauara Shopping, Daiso no Shopping Villa Velha, Madero + Jeronimo no Shopping Estação BH e Levi’s no Franca Shopping.

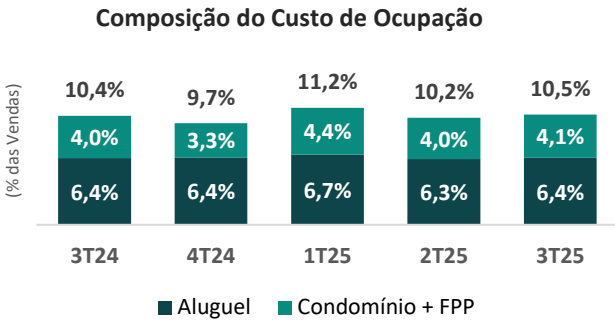
Entre os destaques de inaugurações recentes estão: Sephora no Mooca Plaza Shopping, Vans, Shoulder e Farm no Catuaí Shopping Maringá, Melissa e Smart Fit no Caxias Shopping, Tommy Hilfiger no Goiânia Shopping e Lacoste no Shopping Estação Cuiabá.



DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA
DESEMPENHO OPERACIONAL
ESTUDO DE CASO
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

CUSTO DE OCUPAÇÃO

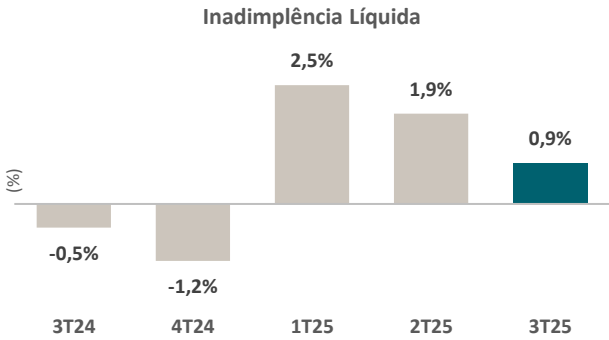
No terceiro trimestre de 2025, o custo de ocupação¹ foi de 10,5%, aumento de 30bps frente ao reportado no 2T25. As despesas de aluguel representaram 6,4%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 4,1% do custo total.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 3T25, a inadimplência líquida foi de 0,9%, com aumento de 140 bps na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. Essa variação reflete ajustes pontuais em renegociações e atrasos específicos, mantendo-se em patamar controlado e sem alteração estrutural na qualidade da base de locatários.



¹Considera apenas lojistas que venderam durante o período.



Parque Shopping Maceió



Shopping Recife

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA
DESEMPENHO OPERACIONAL
ESTUDO DE CASO
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS



ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÃO SUDESTE

A FORÇA DO PORTFÓLIO NA REGIÃO SUDESTE

Em continuidade à série de estudos de caso que destaca a força do portfólio da ALLOS, a edição desse trimestre foca na Região Sudeste (SE). Em 2024, 21% do total das vendas ocorridas em shoppings da região¹ foram em shoppings da ALLOS, que juntos representavam 11,7% da ABL total do SE. Os ativos da Companhia localizados na região cresceram em vendas 4,4 vezes mais que o portfólio da ABRASCE¹, conforme indicado pelo gráfico 1.

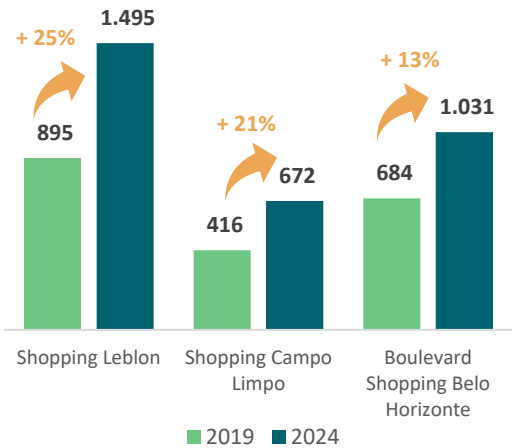
¹Censo Abrasce 2024.

RELEVÂNCIA PARA O PORTFÓLIO DA ALLOS

A Companhia possui 27 shoppings na Região Sudeste, que juntos alcançaram R\$ 23,8 milhões em vendas no ano de 2024, que equivalem a 59% do total das vendas registradas no portfólio da ALLOS. Desses ativos, 10 ultrapassaram a marca de R\$ 1 bilhão de vendas ao ano, sendo o Parque Dom Pedro um destaque com vendas superiores à marca de R\$ 2 bilhões. Nas praças da Grande São Paulo e do Rio de Janeiro nossos ativos são líderes em vendas LTM alcançando a marca de R\$ 7,7 bi e R\$ 8,5 bi, respectivamente.

Sob a ótica de crescimento em vendas, os top 3 shoppings da Companhia na região, representados pelo Shopping Leblon (RJ), Shopping Campo Limpo (SP) e o Boulevard Shopping Belo Horizonte (MG), cresceram entre 2019 e 2024, em termos reais, respectivamente, 25%, 21% e 13%, como ilustrado pelo gráfico 2. Além disso, outra forma de evidenciar a força dos shoppings do Sudeste é pelo indicador venda/m². Dos top 5 ativos de todo o portfólio da ALLOS, 4 são shoppings da região, conforme ilustrado no gráfico 3.

Gráfico 2: Top 3 Crescimento Real de Vendas SE | (R\$ mn)



Os ativos da Companhia no Sudeste somam mais de 1 milhão de m² de ABL e, em termos de NOI, geraram mais de R\$ 1,5 bilhão em 2024, o que corresponde a 65% do NOI de todo o portfólio.

O NOI/m² do Sudeste também é um destaque, ocupando as 4 primeiras posições do portfólio ALLOS no 3T25, conforme evidenciado pelo gráfico 4.

Esses resultados demonstram a elevada eficiência operacional desses ativos e sua capacidade de gerar valor para a Companhia.

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

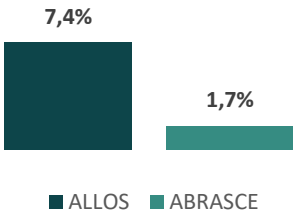


Gráfico 3: Top 5 Vendas / m² | R\$ 3T25

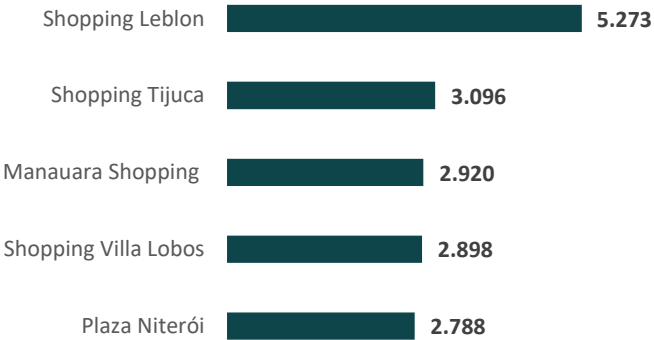
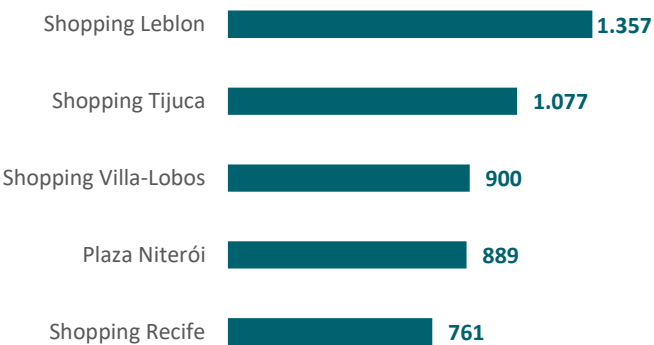


Gráfico 4: Top 5 NOI / m² | R\$ 3T25



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



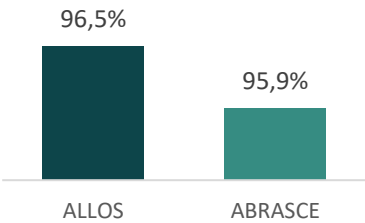
ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÃO SUDESTE

TAXA DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média da companhia no Sudeste no 3T25 foi de 96,5%, superando em 0,6 p.p. a da ABRASCE na mesma região. O desempenho superior da ALLOS demonstra a qualidade dos ativos, fruto da junção de uma curadoria de mix de excelência, que mantém os ativos atrativos para os consumidores, eficiência na gestão comercial e localização estratégica. Esses aspectos combinados, sustentam o fluxo de clientes em patamares elevados, e dão as condições adequadas para os lojistas gerarem negócios com resiliência, se mantendo saudáveis financeiramente e operacionalmente.

Gráfico 5: Taxa de Ocupação Sudeste vs ABRASCE



Fonte: Monitoramento Mensal de Mercado Set/2025 | ABRASCE

SEGMENTAÇÃO ESTRATÉGICA: O CRESCIMENTO DE ABL EM GASTRONOMIA

A ALLOS tem o consumidor como figura central na forma em que os negócios são conduzidos. A empresa busca constantemente proporcionar experiências que engajem os clientes dos shoppings e aumentem os seus *shares of life*. O shopping não é apenas um destino de compras, ele faz parte da vida do consumidor, sendo responsável por ocupar parcela relevante do consumo de entretenimento, lifestyle, lazer, gastronomia e conveniência. Um exemplo disso, foi a criação do Taste Lab, um espaço gastronômico com diversas opções de culinária inspirado nos tradicionais food halls europeus, com ambiência diferenciada e arte. Atualmente, a ALLOS possui dois Taste Labs já inaugurados no Sudeste, um no Shopping Tamboré e outro no NorteShopping, e mais um está em construção com previsão de inauguração no primeiro semestre de 2026, no Shopping Tijuca.

A Companhia vem transformando seu mix focado em gastronomia. No início de 2019, a ALLOS possuía cerca de 72 mil m² de ABL destinado para o segmento e em setembro de 2025 o valor já correspondia a aproximadamente 122 mil m². Só no Sudeste houve crescimento de 63% na ABL do setor. Além de trocas de mix, para alcançar esse marco foram realizadas uma série de ações, que incluem retomada de áreas, expansões e retrofits, como a inauguração dos Taste Labs e o retrofit da praça de alimentação do Shopping Leblon.



Imagem 1: Taste Lab NorteShopping



Imagem 2: Retrofit Praça de Alimentação Shopping Leblon

ESTRATÉGIA DE MIX: SHOPPING LEBLON

O Shopping Leblon, ativo de perfil voltado para a alta renda da Companhia, busca sempre a inovação e o encantamento dos consumidores. Desde 2019, foram realizadas importantes mudanças no mix do ativo, com uma curadoria excepcional para a Zona Sul do Rio de Janeiro. As mudanças de mix vieram acompanhadas de retorno financeiro, com aumentos de aluguel mínimo mensal que chegam a atingir a casa dos três dígitos.

Seguindo a estratégia da ALLOS de otimização de espaços, em 2022, o shopping passou pela sua primeira expansão, que adicionou mais 1,7 mil m² de ABL, em um local antes destinado à operação de estacionamento, com uma receita anual, gerada naquele espaço, de R\$ 90 mil anuais. A nova área, em linha com a busca pelo aumento do *share of life* dos consumidores, tem se transformado em uma área *wellness*, com um mix voltado para a vida e alimentação saudáveis, e conta com a presença de marcas como Bodytech, Studio Velocity, Vidya Studio, Aera Pilates e Café Zinn. A receita atual gerada na área da expansão é de cerca R\$ 3 milhões anuais, mais de 30 vezes a receita gerada no espaço antes da intervenção, o que evidencia a capacidade da ALLOS de identificar oportunidades de extração de valor comercial e financeiro dos seus ativos.

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA
DESEMPENHO OPERACIONAL
ESTUDO DE CASO
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTITUSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÃO SUDESTE

Além da curadoria de mix, o shopping é referência em experiência e cultura. O ArtWall localizado no corredor da entrada principal expõe obras de artistas renomados e torna a experiência e a chegada ao mall bem mais diferenciadas. Os eventos realizados no piso G3 estão ressignificando o espaço, trazendo entretenimento para o público do shopping, gerando um fluxo adicional de clientes e, conseqüentemente, gerando vendas.

O shopping, no qual a maior parte do fluxo chega por carro de aplicativo ou a pé, possui um fluxo de 8,4 milhões de pessoas por ano e tem se beneficiado ainda mais com o turismo recorde da cidade em 2025. Até setembro, o crescimento do número de turistas no Rio de Janeiro tinha aumentado 52% segundo a Secretaria de Estado de Turismo, com Argentina e Chile sendo os principais países de origem.

ESTRATÉGIA DE MIX: SHOPPING TAMBORÉ

O Shopping Tamboré passou por importantes redensolvimentos e satelitizações de áreas, fortalecendo ainda mais sua estratégia de mix. Um dos principais movimentos foi a satelitização de uma área de 6,5 mil m², anteriormente ocupada majoritariamente por uma C&C, em cerca de 30 lojas menores, resultando em um incremento de 126% no aluguel mínimo e 224% nas vendas dessas áreas. As vendas/m² saltaram de R\$ 430 para R\$ 1.234, um crescimento de 186%.

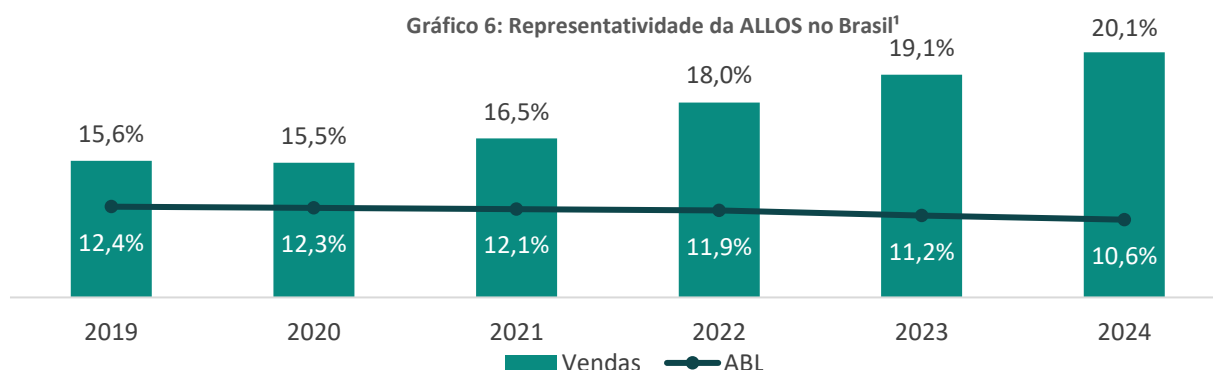
Outro exemplo de otimização foi a divisão de uma loja de 130 m² em três operações, que proporcionou aumento superior a 152% no aluguel mínimo.

Além das melhorias no mix de lojas, o shopping também reforçou sua oferta gastronômica, adaptando sua planta para implantação do restaurante Fogo de Chão, resultando num incremento de 280% nas vendas totais da ABL locada.

RELEVÂNCIA DO GANHO DE MARKET SHARE NO BRASIL

A ALLOS possui um portfólio de escala nacional, sendo referência no setor com ativos líderes estrategicamente distribuídos em todo o Brasil. A Companhia representa 20% do total das vendas do mercado de shoppings brasileiro. Essa representatividade relevante foi sendo conquistada ao longo do tempo graças à estratégia assertiva de mix, à oferta de mais de 2 mil eventos exclusivos em todas as regiões, à variedade gastronômica oferecida dentro dos shoppings, à inovação e à fidelidade dos consumidores. A resiliência do portfólio pode ser observada no gráfico 6, que demonstra o ganho de market share em vendas mesmo com todos os desinvestimentos feitos ao longo dos anos e, conseqüentemente, a redução da ABL da Companhia. A Companhia possui um ecossistema completo e integrado, que ultrapassa as barreiras do espaço físico dos shoppings. O consumidor da ALLOS é engajado desde as telas da HELLOO, presentes em diversos empreendimentos, como aeroportos, até prédios residenciais, e cada vez mais conhecido por meio dos programas de benefícios que geram fidelização e recorrência nos ativos.

Gráfico 6: Representatividade da ALLOS no Brasil¹



Fonte: ABRASCE | Dados internos
¹Considera apenas os shoppings Core



ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÃO SUDESTE

PROJETOS MULTIÚSO – ESTRATÉGIAS DE VALORIZAÇÃO LOCAL

A região Sudeste, que reúne os maiores centros urbanos do país, concentra ativos estratégicos da ALLOS em mercados altamente consolidados. Em um contexto de alta densidade populacional, escassez de terrenos e crescente demanda por soluções integradas, a Companhia tem acelerado sua estratégia de transformação urbana por meio de projetos multiúso que conectam moradia, trabalho, lazer e serviços. Essa atuação impulsiona a valorização dos ativos e promove o adensamento qualificado, ampliando o tempo de permanência, diversificando fluxos e consolidando os shoppings como polos urbanos completos, dinâmicos e desejáveis. Abaixo destacamos alguns empreendimentos localizados na região sudeste, entre eles: Shopping Parque Dom Pedro, Shopping Piracicaba, São Bernardo Plaza Shopping, NorteShopping e Independência Shopping.

CAMPINAS/SP – COMPLEXO COM NOVAS TORRES EM DESENVOLVIMENTO

O Parque Dom Pedro, maior shopping da América Latina em área contínua, iniciou em 2022 um amplo processo de renovação pelos seus 20 anos de operação, com mais de 48 mil m² revitalizados. Como parte da estratégia de adensamento e diversificação, a ALLOS avança na consolidação do complexo multiúso, com projeto aprovado para 17 torres.

Foram firmados contratos para uma torre corporativa AAA, com a Aurea Finvest, e um hotel, com o Grupo Diamond, totalizando 30 mil m² de área privativa e VGV estimado em R\$ 438 milhões. A chegada de cerca de 3 mil pessoas reforçará o adensamento qualificado e o fluxo contínuo, consolidando o ativo como vetor de transformação urbana na região.



PIRACICABA/SP – TORRES RESIDENCIAIS COMO NOVO VETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

No 1º trimestre de 2025, a ALLOS reforçou sua parceria com a incorporadora EBM/Cyrela, de forte atuação no interior paulista, para o desenvolvimento de três torres residenciais no entorno do Shopping Piracicaba, totalizando 441 unidades, mais de 30 mil m² de área privativa e um VGV estimado em R\$ 309 milhões. Após o sucesso de vendas dos lançamentos em Goiânia, a iniciativa reafirma a sinergia entre as companhias e o potencial do modelo de adensamento qualificado, fortalecendo a vitalidade e valorização da área primária do empreendimento.

SÃO BERNARDO/SP – MORADIA QUALIFICADA IMPULSIONA O ADENSAMENTO NO ABC PAULISTA

Referência em lazer, cultura e compras no ABC Paulista, o São Bernardo Plaza Shopping avança em sua estratégia de adensamento qualificado na área primária. No 2º trimestre de 2025, a ALLOS firmou parceria com a incorporadora MG Tec, que já entregou mais de 5 mil unidades residenciais em sua trajetória no ABC e na capital paulista, para o desenvolvimento de três torres residenciais com 19 mil m² de área privativa e VGV estimado em R\$ 166 milhões.

Localizado no Grande ABC, 2º maior polo industrial do país, o projeto oferecerá moradia de qualidade próxima a polos empregadores como Mercedes-Benz, Volkswagen e GM. São Bernardo ocupa o 7º lugar no ranking nacional de emprego industrial, com 73,7 mil trabalhadores e renda acima da média brasileira, reforçando sua relevância econômica e urbana.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÃO SUDESTE



ZONA NORTE/RJ – OBRAS NO ENTORNO AVANÇAM

O NorteShopping segue consolidado como vetor de transformação urbana, desta vez com o avanço das obras do Only by Living, lançamento da RJZ Cyrela ao lado do shopping.

O projeto contempla cinco torres residenciais, com 780 apartamentos e três lojas, totalizando 56 mil m² de área privativa e VGV estimado em R\$ 450 milhões. Com 90% das unidades já comercializadas, o empreendimento confirma a forte demanda por moradia de alto padrão na região.

Quando concluído, o empreendimento contribuirá para o adensamento qualificado do bairro, tradicionalmente carente de lançamentos desse porte, com expectativa de atrair 2,5 mil novos moradores à área primária. Os edifícios se posicionam de frente à entrada do Taste Lab, espaço gastronômico inspirado nos tradicionais food halls europeus, criando uma conexão direta entre as novas residências e o complexo. Essa integração ampliará o fluxo diário e aproximará os moradores da ampla oferta de lazer, conveniência e experiências que o shopping já reúne, com torre corporativa, supermercados, cinema, academia, clínicas, escolas, faculdades, restaurantes e ampla rede de transporte público, consolidando o ativo como um ecossistema urbano completo e vibrante.

JUIZ DE FORA/MG – TORRES RESIDENCIAIS IMPULSIONAM COMPLEXO

Localizado em Juiz de Fora, maior cidade do sul de Minas Gerais, o Independência Shopping é referência comercial da região. Situado em uma das principais vias de acesso, o ativo foi escolhido para receber um novo desenvolvimento residencial em parceria com o Grupo Diamond, construtora com o maior número de lançamentos da região, com VGV estimado em R\$ 140 milhões.

Com perfil voltado a estudantes, profissionais de saúde, docentes, singles e casais em início de carreira, o empreendimento dialoga com uma demanda crescente por moradia qualificada próxima a polos de ensino e saúde: a Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), uma das principais instituições de ensino superior do país, e o complexo hospitalar Monte Sinai, ambos localizados no entorno imediato do shopping. A iniciativa consolida o adensamento qualificado, aproximando novos moradores de um ecossistema completo de serviços, lazer e conveniência.





ESTUDO DE CASO

A FORÇA DO PORTFÓLIO: REGIÃO SUDESTE

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

SUSTENTABILIDADE

A estratégia de sustentabilidade da ALLOS está intrinsecamente conectada à estratégia de negócios, uma vez que a Companhia enxerga na sustentabilidade oportunidades de corroborar com os aspectos ambiental, social e de governança, utilizando os shoppings como hubs potencializadores desses avanços.

Os ativos da região Sudeste alcançaram uma taxa de reciclagem de 65% em 2024, com o maior destaque sendo o Parque Dom Pedro (PDP), que atingiu a marca de 96%. O shopping é um exemplo concreto de como a sustentabilidade pode ser incorporada de forma eficaz à operação de um grande empreendimento.

A Estação Produtora de Água de Reuso (EPAR) do PDP trata cerca de 16 milhões de litros de esgoto por mês e possui capacidade para tratamento de uma cidade de 15 mil habitantes. 100% do esgoto gerado é tratado, sendo que 25% dos resíduos retornam para o shopping para usos em fins não potáveis (irrigação e sanitários), outros 25% são reutilizados no sistema de climatização do shopping e os 50% restantes são descartados no rio já limpos. Além disso, há a transformação de resíduo em recurso, pois o lodo biológico gerado na EPAR é enviado para compostagem, que o transforma em fertilizante orgânico, atingindo a marca de 230 toneladas de fertilizantes ao ano.

O NorteShopping é outro ativo referência em sustentabilidade. O Programa NorteShopping Acolhedor, vigente desde 2021 surgiu inicialmente com a ideia de oferecer abrigo para o pernoite, alimentação e cuidados básicos de higiene para pessoas em situação de rua. Mas, com o passar dos anos, o projeto evoluiu, ampliando seu impacto social por meio de parcerias voltadas à capacitação profissional, emissão de documentos, reintegração familiar e acesso a oportunidades de trabalho. Desde a primeira edição mais de 200 pessoas foram acolhidas, sendo que 21 retornaram aos seus lares e 62 conquistaram empregos.

Imagens 3 e 4: Estação Produtora de Água de Reuso (EPAR) PDP



Imagem 5: Programa NorteShopping Acolhedor





MÍDIA

HELLOO

A helloo, alcançou a marca de 113 shoppings e está presente em mais de 6 mil edifícios residenciais, expandindo sua atuação também para aeroportos. No terceiro trimestre, a helloo assumiu a comercialização de cinco aeroportos por meio do consórcio formado com a NEOOH. A operação teve início em primeiro de julho em Congonhas, Aracaju, Campina Grande, Juazeiro do Norte e Montes Claros.

O começo desse projeto foi marcado por grandes conquistas, incluindo a comercialização dos fingers para o Banco do Brasil por 12 meses e o projeto do pórtico de acesso ao embarque, que envolve grandes marcas como C6 Bank, Latam e GAC.

HELLOO LIVE

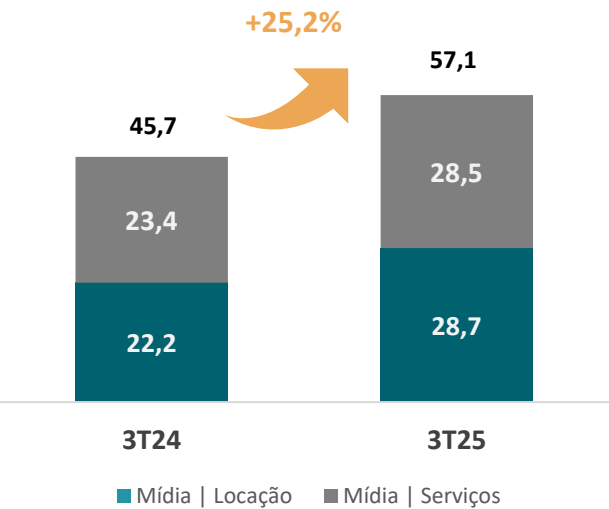
Um marco importante neste período foi a conquista do prêmio na categoria Projetos Especiais do 24º Prêmio da Central de Outdoor, pelo projeto realizado no Shopping Tijuca para o lançamento da série Round 6. A helloo LIVE solidifica sua presença no mercado, entregando soluções exclusivas que elevam a experiência dos anunciantes.

EVOLUÇÃO DAS RECEITAS DE MÍDIA

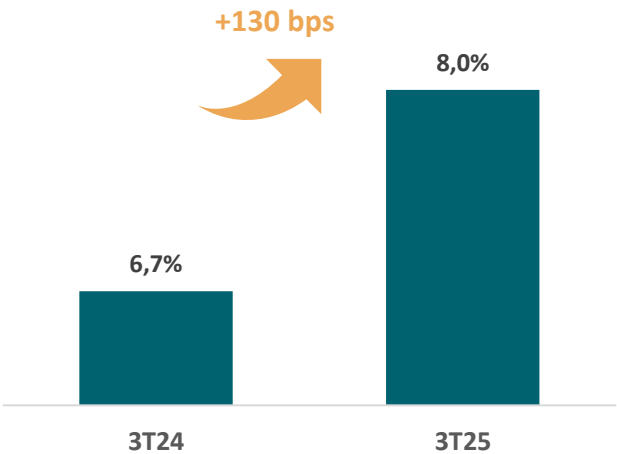
No 3T25, a Receita de mídia apresentou uma evolução de 25,2% em relação ao mesmo trimestre de 2024 e representou 8,0% da receita bruta da ALLOS no trimestre, um avanço de 130 bps. Esse resultado reflete o aumento no volume de negócios, impulsionado pela sazonalidade e pelo melhor desempenho nas quatro verticais de atuação.



Receitas de Mídia
(R\$ Milhões)



Mídia como % da receita bruta



DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA
DESEMPENHO OPERACIONAL
ESTUDO DE CASO
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PROJETOS EM DESTAQUE

A ALLOS segue avançando em sua estratégia de desenvolvimento e transformação do portfólio, por meio de projetos estruturantes de expansão, revitalização e redesenvolvimento. Essas iniciativas têm como objetivo ampliar a dominância regional dos ativos, fortalecer o mix comercial e gerar valor sustentável no longo prazo.

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

No 3T25, a execução dos principais projetos que tiveram avanços relevantes em ativos como:

SHOPPING DEL REY

Foi inaugurado o primeiro espaço ao ar livre no Shopping Del Rey, unido gastronomia e lazer em um mesmo ambiente. O novo local, instalado no estacionamento G, conecta os restaurantes da Alameda Gastronômica a uma ampla área de convivência e entretenimento, com jardins, playground, espaços instagramáveis e áreas de descanso, oferecendo uma experiência versátil e acolhedora.



SHOPPING RECIFE

O Shopping Recife segue avançando em sua jornada de transformação. A primeira grande entrega foi o Parque Gourmet, uma área de 6 mil m², inaugurada em novembro de 2025, que reúne grandes nomes da cena local e nacional e consolida o shopping como verdadeiro destino de experiências.



SHOPPING TIJUCA

O Shopping Tijuca segue em obras de expansão do novo espaço gastronômico Taste Lab, com previsão de inauguração para 1º tri 2026.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

ESTRATÉGIA MULTIÚSO – PROJETOS QUE TRANSFORMAM CIDADES

Em mercados urbanos cada vez mais adensados, marcados pela escassez de terrenos e pela crescente busca por soluções integradas, a ALLOS tem consolidado uma plataforma única de valorização imobiliária por meio do desenvolvimento de projetos multiuso conectados aos seus shoppings.



Mais do que uma ocupação eficiente do landbank, o programa de Real Estate da Companhia se baseia na criação de centralidades urbanas completas, que integram moradia, trabalho, serviços e lazer em torno de ativos operacionais consolidados.

Com parcerias estruturadas majoritariamente via permuta financeira, e sob modelo asset light (sem necessidade de investimento próprio), a ALLOS monetiza terrenos ociosos, amplia a atratividade dos seus ativos e gera valor adicional por meio da entrada direta de caixa e aumento do fluxo qualificado, com públicos de maior poder aquisitivo e frequência recorrente.

Até o 3T25, o programa já envolve mais de 69 torres planejadas em 14 shoppings, distribuídas por 8 estados. Esses projetos reforçam o papel da companhia como protagonista no desenvolvimento urbano das regiões onde atua, com efeitos positivos sobre o NOI, SSS, SSR e a valorização dos shoppings integrados. Neste relatório, destacamos um novo case com projetos em operação e em desenvolvimento na Região Sudeste, principal mercado econômico e demográfico do país, onde a estratégia multiuso já demonstra resultados concretos e impacto local relevante.

PRODUTOS DIGITAIS

ALLOS AVANÇA NA MONETIZAÇÃO DO SEU ECOSISTEMA DIGITAL

A ALLOS segue ampliando a relevância e o alcance de seu ecossistema digital, atualmente presente em 35 shoppings por meio de aplicativos que incorporam o programa de relacionamento. A plataforma conecta milhões de consumidores e mais de 600 marcas únicas, oferecendo benefícios e experiências personalizadas. Entre janeiro e setembro de 2025, foram registrados mais de 10 milhões de compras realizadas através do programa, totalizando R\$ 3 bilhões em volume transacionado.

As iniciativas digitais já apresentam indicadores robustos de desempenho. Em shoppings com programa de relacionamento em estágio maduro, observamos um aumento médio de 17% na frequência de visitas dos membros após a adesão ao programa. Esse engajamento reforça a fidelização e a concentração das compras nos ativos da ALLOS, impulsionando resultados para lojistas e anunciantes.

Além disso, a ALLOS avança na monetização direta de seus produtos digitais, com soluções de mídia hipersegmentada que permitem às marcas se conectarem com públicos altamente qualificados em momentos estratégicos da jornada de consumo. Essa capacidade consolida o posicionamento da companhia como uma plataforma de negócios integrada, com potencial para gerar valor e resultados em múltiplas frentes.



CASE BTG PACTUAL

A capacidade da ALLOS de conectar dados, audiência qualificada e presença física em escala nacional permite a criação de soluções integradas e personalizadas para grandes marcas, combinando relacionamento com o consumidor, mídia e ativação em seus ativos. Esse diferencial torna possível a execução de parcerias estratégicas com alto potencial de geração de valor.

No Shopping Leblon, foi firmada uma parceria inédita com o BTG Pactual, integrando os cartões Ultrablue e Black ao programa de benefícios do shopping. Clientes Ultrablue acessam diretamente a categoria 3, enquanto os clientes Black são elegíveis à categoria 2.

Essa iniciativa foi parte de uma ação integrada de ativação e comunicação, que envolveu não apenas a entrada dos clientes no programa de relacionamento, mas também campanhas nas telas digitais do circuito da Helloo e o *naming rights* do eletroposto da KARG. O projeto demonstra a sinergia crescente entre diferentes frentes de negócio da ALLOS, além de ampliar a atuação integrada do portfólio.



Eletroposto KARG – Shopping Leblon

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

SUSTENTABILIDADE

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

IDIVERSA B3

Pelo terceiro ano consecutivo, a ALLOS recebe o selo IDIVERSA B3.

O índice é o primeiro da América Latina a combinar critérios de gênero e raça, reconhecendo empresas que garantem representatividade em conselhos e diretorias, que avançam em governança e desempenho em diversidade.

Por mais um ano, a presença no índice, reforça o compromisso da ALLOS com a Diversidade, Equidade e Inclusão.

IDIVERSA B3



COP 30 EM BELEM

Durante a COP30, realizada em Belém (PA), a ALLOS reforçou sua liderança em sustentabilidade ao antecipar metas ambientais para seus shoppings na Bacia Amazônica, incluindo o uso de 100% de energia renovável, infraestrutura para reuso de água, neutralidade de carbono e 90% dos resíduos recuperados. A companhia promoveu uma agenda de mais de 250 dias com ações culturais, educacionais e sociais nos shoppings Boulevard Belém e Parque Belém, alinhadas ao conceito de “Espaços que Transformam”. A presença ativa na conferência e o engajamento com a comunidade local evidenciam a estratégia de longo prazo da ALLOS, que integra sustentabilidade à geração de valor e à resiliência dos negócios.

MODA CONSCIENTE

O Shopping Campo Limpo, em parceria com a ONG Gerando Falcões, referência nacional em projetos sociais, inaugurou uma loja itinerante em formato de bazar.

Durante três meses, peças em ótimo estado, doadas por pessoas físicas e marcas, estarão disponíveis a preços acessíveis e todo valor arrecadado será destinado às iniciativas da ONG voltadas à redução da desigualdade social em favelas de todo o Brasil.

Essa ação reflete nosso compromisso de criar experiências que cuidam, apoiam e geram impacto real.



DE OLHO NOS OLHINHOS

A ALLOS apoia, pelo terceiro ano consecutivo, a campanha “De olho nos olhinhos”, voltada à conscientização sobre o retinoblastoma — câncer ocular raro que afeta principalmente crianças nos primeiros anos de vida. Idealizada pelos jornalistas Tiago Leifert e Daiana Garbin, a iniciativa promove informação e acolhimento às famílias, destacando a importância do diagnóstico precoce. Neste ano, o Shopping Plaza Sul, em São Paulo, recebeu uma programação especial com atividades lúdicas para crianças, distribuição de materiais informativos e atendimento ao público por médicos e voluntários, ampliando o alcance da causa de forma afetiva e educativa.

A campanha também se estende a outros nove shoppings da ALLOS, que funcionam como verdadeiros canais de comunicação com a sociedade. Com ampla divulgação nos sites, redes sociais e nos totens digitais da helloo, a ação reforça o papel dos empreendimentos como espaços de convivência e transformação social. Ao conectar informação, saúde e entretenimento, a ALLOS reafirma seu propósito de gerar impacto positivo nas comunidades onde atua, promovendo acesso e conscientização por meio da força de sua plataforma de experiências.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVENDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

PORTFÓLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Área privativa multiuso disponível (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	24,7%	37.525	9.264	48.801	97,5%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	-	97,8%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.889	52.100	8.838	93,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.430	31.540	30.030	98,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.683	29.178	27.114	97,8%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	65,0%	36.287	23.586	-	97,1%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.185	53.182	67.419	98,8%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.313	33.313	55.724	97,8%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	27.781	18.057	42.313	95,8%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.876	11.944	50.925	95,2%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.520	22.512	-	95,9%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.955	14.582	56.460	99,0%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.153	14.727	-	97,0%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	-	98,9%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.279	47.279	-	95,9%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.173	25.304	9.069	99,1%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.165	51.595	65.783	95,0%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.137	65.086	319.310	97,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.544	18.638	-	98,8%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.659	19.829	18.416	99,4%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	91,2%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.592	44.592	-	93,8%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	-	96,5%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	0,0%	0	0	-	-	A / C
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.943	25.766	-	94,9%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.602	566	-	97,3%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.401	31.480	80.761	98,9%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	30.232	6.046	-	97,6%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.379	10.966	-	96,9%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.077	50.813	93.376	94,3%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.069	30.455	-	95,0%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	13.200	97,5%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	43.984	21.992	54.940	95,1%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	27.473	14.011	-	97,6%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.767	18.767	-	95,0%	A / C / CSC
Shopping Metrôpole	SP	100,0%	28.951	28.951	-	96,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.563	13.425	13.546	96,3%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	44.995	33.895	11.352	97,1%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	72.363	22.309	27.600	97,9%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.394	34.403	85.766	98,3%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	50.003	50.003	24.300	98,4%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	35.359	31.823	-	98,2%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.504	35.752	48.180	96,7%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.667	18.097	51.821	96,9%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.394	18.002	-	97,3%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	-	100,0%	-
Total Portfólio		65,1%	1.907.960	1.242.246	1.637.164	96,5%	

ANEXOS

PROJETOS DE EXPANSÃO, REDESENVOLVIMENTO E REVITALIZAÇÃO



Expansão/Redesenvolvimento:
Fachadas e Boulevard gastronômico

Concluído - Inaugurado em Agosto/2025.

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.



SHOPPING DEL REY

Inauguração
em Ago-25



Expansão/Redesenvolvimento:
Redesenvolvimento Parque Gourmet

Em obras.

Criação de um novo Parque Gourmet com 6 mil m² dedicados a 13 novos restaurantes.



SHOPPING RECIFE

Inauguração
em 4T25



Expansão/Redesenvolvimento:
Expansão de 45 novas lojas

Em obras.

O projeto contempla um acréscimo de 6 mil m² de ABL.



PARQUE SHOPPING MACEIÓ

Inauguração
em 4T25



Expansão/Redesenvolvimento:
Taste Lab e nova circulação vertical

Em obras.

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



SHOPPING TIJUCA

Inauguração
em 1S26



Expansão/Redesenvolvimento:
Requalificação do Setor Colinas

Em obras

Modernização e redesenvolvimento do Setor Colinas.



PARQUE D. PEDRO SHOPPING

EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO

REVITALIZAÇÃO



Expansão/Redesenvolvimento:

Extensão do Boulevard Gastronômico

Em obras.



Expansão do Boulevard Gastronômico, com 3 mil m² distribuídos em quatro novas lojas, sendo três delas destinadas a restaurantes.



Expansão/Redesenvolvimento:

Novo piso L4



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



Expansão/Redesenvolvimento:

Requalificação do L3 e Modernização da Fachada

Em obras



Conclusão da fachada principal e a modernização do look & feel do terceiro piso.



Expansão/Redesenvolvimento:

Expansão de 150 novas lojas

Em licitação.



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



Revitalização:

Modernização do *promenade* Villa Lobos

Em desenvolvimento de projeto.



Criação de um novo Boulevard Gastronômico integrado com o Edifício Villa Lobos.



Revitalização:

Modernização do piso L3

Em desenvolvimento a revitalização do terceiro piso.



CENTER UBERLÂNDIA

SHOPPING LEBLON

SHOPPING DA BAHIA

SHOPPING CAMPO GRANDE

SHOPPING VILLA LOBOS

GOIÂNIA SHOPPING



EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO



REVITALIZAÇÃO

DESTAQUES

MESSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS
INDICADORES

DESEMPENHO
FINANCEIRO

DESTRAVANDO
VALOR PARA O
ACIONISTA

DESEMPENHO
OPERACIONAL

ESTUDO DE CASO

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
E MULTITUSO

PRODUTOS
DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



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			12,4%	107.169	1,8%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,1%	48.169	0,8%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	11,7%	59.000	1,0%	mai-30
CDI			14,1%	5.888.517	98,2%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	14,4%	80.426	1,3%	jun-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,18%	14,6%	529.111	8,8%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,00%	14,4%	316.547	5,3%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160).	CDI	1,20%	14,6%	298.838	5,0%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª série)	CDI	0,55%	13,9%	376.150	6,3%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª série)	105% CDI	0,00%	13,9%	403.873	6,7%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª série)	CDI	0,46%	13,8%	494.051	8,2%	abr-31
CCB Itaú	CDI	1,30%	14,7%	220.340	3,7%	out-26
Debenture (11ª emissão.1ª série)	CDI	0,63%	14,0%	652.647	10,9%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª série)	CDI	0,95%	14,3%	1.890.160	31,5%	ago-34
Debenture (12ª emissão.1ª série)	98% CDI	0,00%	13,0%	156.872	2,6%	jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª série)	CDI	0,00%	13,3%	469.501	7,8%	jan-32
Total			14,09%			
Total		CDI+	0,74%	5.995.686		

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 3T25	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T25
(valores em milhares de reais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.921.540	-	5.921.540
Obrigação para compra de ativos	436.953	(180)	436.773
Instrumentos financeiros derivativos	130.748	0	130.748
Dívida Bruta	6.489.241	(180)	6.489.061
Caixa e aplicações financeiras	(3.075.886)	7.213	(3.068.673)
Dívida Líquida	3.413.355	7.033	3.420.388

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

desempenho financeiro

destravando valor para o acionista

desempenho operacional

estudo de caso

mídia

desenvolvimento e multuísio

produtos digitais

sustentabilidade

portfólio

ANEXOS



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 SETEMBRO DE 2024 E 2025

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T25	3T24	3T25 / 3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	727.239	707.275	2,8%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(48.921)	(49.895)	-2,0%	n/a	n/a
Receita líquida	678.318	657.380	3,2%	n/a	n/a
Custo	(160.933)	(178.090)	-9,6%	n/a	n/a
Lucro bruto	517.385	479.291	7,9%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(171.628)	(165.888)	3,5%	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(175.513)	(181.739)	-3,4%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	18.896	18.325	3,1%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	(15.011)	(2.475)	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	(138.738)	(138.435)	0,2%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	207.020	174.968	18,3%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(43.982)	(48.896)	-10,1%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	(7.115)	8.995	n/a	n/a	n/a
Lucro líquido do período	155.922	135.068	15,4%	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	125.865	112.773	11,6%	n/a	n/a
Acionistas não controladores	30.057	22.295	34,8%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	155.922	135.068	15,4%	-	n/a

Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T25	3T24	3T25 / 3T24 Δ%	3T24 Proforma	3T25 / 3T24 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	730.261	698.943	4,5%	686.157	6,4%
Impostos e contribuições e outras deduções	(50.373)	(48.479)	3,9%	(48.479)	3,9%
Receita líquida	679.888	650.463	4,5%	637.678	6,6%
Custo	(175.139)	(172.750)	1,4%	(172.537)	1,5%
Custo de aluguéis e serviços	(59.686)	(60.571)	-1,5%	(60.358)	-1,1%
Depreciação e Amortização	(115.453)	(112.179)	2,9%	(112.179)	2,9%
Lucro bruto	504.749	477.713	5,7%	465.141	8,5%
Receitas (despesas) operacionais	(181.063)	(183.116)	-1,1%	(183.116)	-1,1%
Despesas administrativas e gerais	(106.361)	(107.995)	-1,5%	(107.995)	-1,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(8.263)	(6.763)	22,2%	(6.763)	22,2%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(38.374)	(37.473)	2,4%	(37.473)	2,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	(28.065)	(30.885)	-9,1%	(30.885)	-9,1%
Resultado financeiro	(144.197)	(142.292)	1,3%	(142.292)	1,3%
Lucro antes dos impostos	179.489	152.304	17,8%	139.732	28,5%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(45.011)	(48.335)	-6,9%	(48.335)	-6,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(8.613)	8.804	n/a	8.804	n/a
Lucro líquido do período	125.865	112.773	11,6%	100.201	25,6%

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

desempenho financeiro

destravando valor para o acionista

desempenho operacional

estudo de caso

mídia

desenvolvimento e multissueto

produtos digitais

sustentabilidade

portfólio

ANEXOS



BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
ATIVO	(Valores em milhares de reais)					
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	48.994	47.771	1.429	(715)	50.423	47.056
Aplicações financeiras de curto prazo	2.860.233	3.321.334	(8.641)	(83.847)	2.851.592	3.237.488
Contas a receber	361.509	492.367	7.349	(5.268)	368.858	487.099
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	27	423	(27)	(423)	(0)	0
Impostos a recuperar	146.921	149.785	344	2.132	147.265	151.918
Despesas antecipadas	22.574	15.715	(1.040)	(260)	21.534	15.455
Outros créditos	352.741	244.456	6.394	10.895	359.135	255.351
Total	3.792.999	4.271.853	5.807	(77.486)	3.798.806	4.194.367
Ativo não circulante mantido para venda	-	-	-	-	-	-
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	3.792.999	4.271.853	5.807	(77.486)	3.798.806	4.194.367
Não Circulante						
Impostos a recuperar	42.719	39.158	2.272	68	44.991	39.226
IRPJ e CSLL diferidos	7.350	7.511	(0)	(51)	7.350	7.459
Depósitos judiciais	176.415	169.019	805	(311)	177.220	168.707
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	-	13.762	-	(13.762)	-	-
Contas a receber	114.904	92.825	(1.244)	1.324	113.660	94.149
Despesas antecipadas	17.142	17.993	(6)	(12)	17.136	17.981
Aplicações financeiras de longo prazo	166.659	190.051	-	-	166.659	190.051
Outros créditos	302.923	237.190	(277)	(66)	302.646	237.124
Investimentos	605.001	624.928	(605.001)	(624.928)	0	(0)
Propriedades para investimento	20.217.115	20.700.140	(166.064)	(168.081)	20.051.051	20.532.059
Imobilizado	93.013	97.391	1.770	(800)	94.783	96.590
Intangível	807.339	826.970	549.044	102.700	1.356.383	929.670
Total Ativo Não Circulante	22.550.580	23.016.938	(218.702)	(703.922)	22.331.878	22.313.016
Total do Ativo	26.343.579	27.288.791	(212.894)	(781.407)	26.130.684	26.507.383
PASSIVO	(Valores em milhares de reais)					
Circulante						
Fornecedores	81.096	89.934	1.180	651	82.276	90.585
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	267.309	1.123.404	-	-	267.309	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	77.158	112.162	2.015	1.869	79.173	114.031
Receitas diferidas	10.626	15.813	4.683	468	15.309	16.281
Dividendos a pagar	156.167	211.798	(3.167)	(3.329)	153.000	208.469
Obrigações por compra de ativos	419.251	407.484	-	(607)	419.251	406.877
Contas a Pagar Leasing	20.431	20.765	117.836	6.112	138.267	26.877
Outras obrigações	209.456	284.100	6.639	(88.493)	216.095	195.607
Total Passivo Circulante	1.241.494	2.265.459	129.187	(83.329)	1.370.681	2.182.130
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.654.231	5.521.620	-	-	5.654.231	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	6.560	7.721	(110)	(110)	6.450	7.610
Receitas diferidas	15.229	16.742	612	925	15.841	17.668
Instrumentos financeiros derivativos	130.748	158.383	0	-	130.748	158.383
IRPJ e CSLL diferidos	4.695.326	4.755.405	(4.720)	(5.469)	4.690.606	4.749.936
Obrigações por compra de ativos	17.702	19.752	(179)	(180)	17.522	19.572
Contas a pagar leasing	156.803	158.658	415.254	83.327	572.057	241.985
Outras obrigações	3.556	8.981	(847)	(5.613)	2.709	3.368
Provisão para contingências	250.977	241.548	(379)	(1.331)	250.598	240.217
Total Passivo Não Circulante	10.931.132	10.888.811	409.630	71.549	11.340.762	10.960.359
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital social	15.092.136	15.092.136	0	-	15.092.136	15.092.136
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	0	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	9.617	0	(0)	-	9.617	0
Reserva legal	234.265	234.265	(0)	-	234.265	234.265
Ações em tesouraria	(104.855)	(776.697)	(0)	-	(104.855)	(776.697)
Lucros acumulados	377.937	0	(0)	0	377.937	0
Reservas de lucros	1.886.791	2.891.838	(1)	-	1.886.790	2.891.838
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	(0)	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	751.710	769.628	(751.710)	(769.628)	-	-
Total do patrimônio líquido	14.170.953	14.134.523	(751.711)	(769.628)	13.419.242	13.364.895
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	26.343.579	27.288.792	(212.894)	(781.408)	26.130.684	26.507.384

DESTAQUES

Mensagem da Administração

Principais Indicadores

Desempenho Financeiro

Desativando Valor para o Acionista

Desempenho Operacional

Estudo de Caso

Mídia

Desenvolvimento e Multiuso

Produtos Digitais

Sustentabilidade

Portfólio

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado Gerencial
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	663.964	(82.027)	581.937
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	(42.422)	(1.614)	(44.036)
Depreciação e amortização	453.216	(53)	453.163
Resultado de equivalência patrimonial	(53.960)	53.960	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	39.119	21	39.140
Remuneração com base em ações	39.171	-	39.171
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	696.598	7.060	703.658
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(2.432)	(41.718)	(44.150)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(59.918)	31.241	(28.677)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(148.540)	38.368	(110.172)
Rendimentos de aplicações financeiras	(301.471)	6.718	(294.753)
Baixa de mais valia	170	(170)	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	515	(515)	-
Outras provisões	16.841	6.767	23.608
	1.300.851	18.038	1.318.889
Redução (aumento) dos ativos	26.180	(6.068)	20.112
Contas a receber de clientes	97.943	(8.457)	89.486
Depósitos Judiciais	(7.976)	(1.117)	(9.093)
Impostos a recuperar	(311)	(811)	(1.122)
Outros	(63.476)	4.317	(59.159)
Aumento (redução) dos passivos	105.161	59.542	164.703
Fornecedores	(8.252)	529	(7.723)
Impostos e contribuições a recolher	215.910	(23.567)	192.343
Outras obrigações	(95.920)	78.679	(17.241)
Receitas diferidas	(6.577)	3.901	(2.676)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(134.150)	(911)	(135.061)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(112.460)	(323)	(112.783)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	1.185.582	70.278	1.255.860
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(6.403)	(1.177)	(7.580)
Aquisição de ativo intangível	(76.337)	115	(76.222)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(254.553)	9.314	(245.239)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(2.284)	2.284	-
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	1.494	-	1.494
Redução (aumento) em aplicações financeiras	1.046.890	(81.923)	964.967
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	64.191	(64.191)	-
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	161.682	-	161.682
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	934.680	(135.578)	799.102
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	3.164	(3.164)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(54.105)	-	(54.105)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(752.552)	-	(752.552)
Emissão de debêntures	625.000	-	625.000
Pagamento de juros de debêntures	(584.009)	-	(584.009)
Pagamento principal de debêntures	(582.252)	-	(582.252)
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(16.542)	-	(16.542)
Pagamento de principal e juros de arrendamento por direito de uso	(24.259)	(17.348)	(41.607)
Recompra de ações	(159.799)	-	(159.799)
Recompra de debêntures	-	-	-
Alienação de ações	6.919	-	6.919
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(459.000)	-	(459.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(87.349)	87.349	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(34.255)	607	(33.648)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(2.119.039)	67.444	(2.051.595)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	1.223	2.144	3.367
Saldo de caixa e equivalente no final do período	48.994	1.429	50.423
Saldo de caixa e equivalente no início do período	47.771	(715)	47.056
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	1.223	2.144	3.367



CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2025

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	2.174.240	(45.037)	2.129.203
Impostos e contribuições e outras deduções	(148.196)	792	(147.404)
Receita líquida	2.026.044	(44.245)	1.981.799
Custo de aluguéis e serviços	(515.861)	(5.034)	(520.895)
Lucro bruto	1.510.183	(49.279)	1.460.904
(Despesas)/Receitas operacionais	(371.143)	(52.844)	(423.987)
Despesas administrativas e gerais	(512.868)	196.336	(316.532)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	24.985	(24.985)
Resultado da equivalência patrimonial	53.960	(53.960)	-
Despesa com depreciação	n/a	112.151	(112.151)
Outras (despesas)/receitas operacionais	87.766	(58.085)	29.681
Resultado financeiro	(388.635)	26.798	(361.837)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	750.406	(75.326)	675.080
Imposto de renda e contribuição social	(86.442)	(6.702)	(93.143)
Lucro líquido do período	663.964	(82.027)	581.937
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	581.937	0	581.937
Participações minoritárias	82.027	(82.027)	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	663.964	(82.027)	581.937
(+) Depreciação / Amortização	453.217	(54)	453.163
(+) Resultado financeiro	388.635	(26.798)	361.837
(+) Imposto de renda e contribuição social	86.442	6.702	93.143
EBITDA	1.592.257	(102.178)	1.490.079
Margem EBITDA %	78,6%		75,2%
(+) Despesas não recorrentes	(41.513)	-	(41.513)
EBITDA Ajustado	1.550.744	(102.178)	1.448.566
Margem EBITDA Ajustado %	76,5%		73,1%
(-) Aluguel Linear	(10.059)	(33.977)	(44.036)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	1.540.685	(136.154)	1.404.530
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	76,4%		72,5%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	663.964	(82.027)	581.937
(+) Depreciação e amortização	453.217	(54)	453.163
(=) FFO *	1.117.181	(82.082)	1.035.099
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(41.513)	-	(41.513)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(10.059)	(33.977)	(44.036)
(+)/(-) Impostos não caixa	(59.915)	31.238	(28.677)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(27.634)	-	(27.634)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(8.990)	-	(8.990)
(=) FFO ajustado *	969.068	(84.820)	884.249
Margem AFFO %	48,1%		45,6%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

desempenho financeiro

destravando valor para o acionista

desempenho operacional

estudo de caso

mídia

desenvolvimento e multuísio

produtos digitais

sustentabilidade

portfólio

ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2024

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
(Valores em milhares de reais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	2.092.003	(47.027)	2.044.975	(58.030)	1.986.946
Impostos e contribuições e outras deduções	(148.605)	3.390	(145.216)	-	(145.216)
Receita líquida	1.943.397	(43.637)	1.899.760	(58.030)	1.841.730
Custo de aluguéis e serviços	(538.739)	12.167	(526.572)	6.991	(519.581)
Lucro bruto	1.404.659	(31.471)	1.373.188	(51.039)	1.322.149
(Despesas)/Receitas operacionais	(399.964)	(3.360)	(403.324)	-	(403.324)
Despesas administrativas e gerais	(526.705)	208.011	(318.694)	-	(318.694)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n.a	18.880	(18.880)	-	(18.880)
Resultado da equivalência patrimonial	55.818	(55.818)	-	-	-
Despesa com depreciação	n.a	111.604	(111.604)	-	(111.604)
Outras (despesas)/receitas operacionais	70.923	(25.069)	45.854	-	45.854
Resultado financeiro	(307.667)	(14.172)	(321.838)	-	(321.838)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	697.028	(49.003)	648.026	(51.039)	596.987
Imposto de renda e contribuição social	(86.186)	(31.898)	(118.084)	-	(118.084)
Lucro líquido do período	610.843	(80.901)	529.942	(51.039)	478.903
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	529.942	(0)	529.942	(51.039)	478.903
Participações minoritárias	80.901	(80.901)	-	-	-

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Lucro líquido	610.843	(80.901)	529.942	(51.039)	478.903
(+) Depreciação / Amortização	460.698	(6.924)	453.774	-	453.774
(+) Resultado financeiro	307.667	14.172	321.838	-	321.838
(+) Imposto de renda e contribuição social	86.186	31.898	118.084	-	118.084
EBITDA	1.465.393	(41.755)	1.423.638	(51.039)	1.372.600
Margem EBITDA %	75,4%		74,9%		74,5%
(+) Despesas não recorrentes	(47.262)	-	(47.262)	-	(47.262)
EBITDA Ajustado	1.418.131	(41.755)	1.376.376	(51.039)	1.325.338
Margem EBITDA Ajustado %	73,0%		72,5%		72,0%
(-) Aluguel Linear	(16.205)	(2.548)	(18.753)	409	(18.345)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	1.401.926	(44.303)	1.357.623	(50.630)	1.306.993
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	72,7%		72,2%		71,7%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Lucro líquido no período	610.843	(80.901)	529.942	(51.039)	478.903
(+) Depreciação e amortização	460.698	(6.924)	453.774	-	453.774
(=) FFO *	1.071.541	(87.825)	983.716	(51.039)	932.677
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(47.262)	-	(47.262)	-	(47.262)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(16.205)	(2.548)	(18.753)	409	(18.345)
(+)/(-) Impostos não caixa	(90.347)	67.666	(22.681)	-	(22.681)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	7.535	-	7.535	-	7.535
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	6.415	-	6.415	-	6.415
(=) FFO ajustado *	931.676	(22.708)	908.969	(50.630)	858.339
Margem AFFO %	48,3%		48,3%		47,1%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES
mensagem da administração
principais indicadores
desempenho financeiro
destravando valor para o acionista
desempenho operacional
estudo de caso
mídia
desenvolvimento e multissueto
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.

GLOSSÁRIO

Megalojas e Semi âncoras: Lojas de médio porte (entre 250 e 1000 m² de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

SAR (Aluguel Mesma Área): É a variação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Companhia em cada shopping.

SAS (Vendas Mesma Área): É a variação entre as vendas em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Companhia em cada shopping.

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

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

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

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

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

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

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